STRØMSVEIEN 49

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Meglers verdivurdering
Meglerbrev fra forretningsfører
Kommunale opplysninger
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Leilighet i 5. etasje
Strømsveien 49, 2010 STRØMMEN
LILLESTRØM kommune
gnr. 77, bnr. 1340, snr. 124

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 27.02.2025 **Rapportdato:** 05.03.2025 **Oppdragsnr.:** 22396-1324 **Referansenummer:** GZ9910

Autorisert foretak: Stavern Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Eirik H. Brynhildsen **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

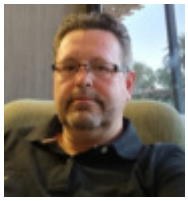
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Stavern Taksering as

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.



Rapportansvarlig

Eirik H. Brynhildsen

Uavhengig Takstingeniør

eirik@staverntaksering.no

476 22 733

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er oppført med støpt plate på komprimerte masser. Grunnmuren er plass-støpt betong med kjellergulv i betong/puss. Yttervegger er oppført av betongkonstruksjoner og felter av utfyllende bindingsverk. Fasader utvendig er i stående trekledning, fasadeplater og teglstein. Flatt tak som antas med papp/membran. Etasjeskiller av betong.
Leiligheten holder normal standard med bl.a. bad med varme, og opplegg for vaskemaskin. Laminat på gulv i alle oppholdsrom. Lys og pen stue med store vindusflater sikrer gode lysforhold. Utgang fra stue til nordøst vendt balkong. Kjøkkenløsning med glatte fronter, laminat benkeplate, godt med skap/benkeplass og integrerte hvitevarer. Leiligheten har mindre avvik som vi har gitt TG2 som en eventuelt kjøper bør lese nøye. Alle bygningsdeler er vurdert og beskrevet i rapporten under de forskjellige avsnitt.

Leilighet i 5. etasje - Byggeår: 2010

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
EI30 branndør med 35db lyddemping i tre mot oppgang. Balkongdør i tre med 2 lags glass.
Balkong av betong trebord og plast flis over, rekkverk av metall og glass. Balkong ligger vendt mot nordøst.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Laminat i stue og soverom, flis i gang og bad.
Vegger: malte plater, flis på bad.
Himling: malte plater på bad.
mindre sår/merker på overflater.

En potensiell kjøper oppfordres til å undersøke flater nøye. Kjøper må vurdere ut fra egne preferanser om det er behov for oppgradering av overflater.
Etasjeskiller er av betongdekke.

Det er gjort enkle målinger i stue/kjøkken og på soverom, uten å finne større avvik. Lokalt avvik (innenfor 2 meter) mindre enn 10 mm, og totalt avvik (hele rommet) mindre enn 15 mm.
Leiligheten ligger minimum 3.etasjer over bakkenivå. Radonmålinger er derfor ikke relevant.
Malte glatte innerdører, malte skyvedører. Normal bruksslitasje alder i betraktning

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon men bygget forutsettes oppført med ansvarlige foretak.
Veggene har fliser. Taket er malt. Tidligere skruehull er tettet.
Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30mm.
Plastsluk med mulighet for rengjøring og klemring. Membran er synlig i sluket.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er felles mekanisk avtrekk og tilluft under dør.

Hulltaking er ikke utført da baderommet er utført som prefabrikkert kabin. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad med gulv i betong og stender i metall.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med hvite glatte fronter, laminat benkeplate med vask. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer. Kjøl/frys, ovn, platetopp, oppvaskmaskin og ventilator. Automatisk vannstopper er montert. Kjøkkenventilator montert i overskap med avtrekk til felles kanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Soilrør i konstruksjonen ikke besiktiget, synlige rør i plast.
Periodisk mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Naturlig ventilasjon med tilluft fra ventiler på vegg/vindu.
120 liters varmtvannstank fra 2009. Avrenning til avløp via påmontert slange.
Elektrisk anlegg med automatsikringer.
På grunn av elde på deler av anlegget (eldre en 5 år) uten el kontroll de siste 5 årene. bør hele anlegget sjekkes av fagfolk.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal. Det kan være vanskelig for takstmannen å vite om det er varmekabler i gulv og hvor kablene er montert da det er mange forskjellige styresystem som kan forveksles med brytere for stråleovn, lyskilder eller vannbåren varme.
Leiligheten har brannvarsler tilkoblet strøm, brannslokker er yngre enn 10 år.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

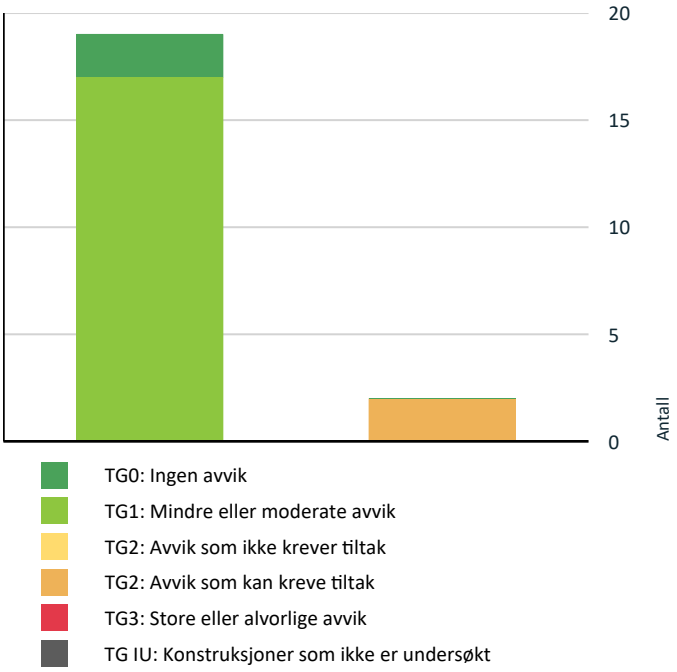
Leilighet i 5. etasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er fremvist seksjoneringstegninger. Det forutsettes at det er benyttet godkjente byggetegninger for seksjoneringen. Del av bod er tatt inn i soverom, utover dette stemmer tegningene med dagens bruk. Endring av bruk fra bod til oppholdsrom vurderes å være søknadspliktig.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten. Målinger av gulv er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.
Oppdraget er utført av en ekstern Norsk takst takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver. Takstingeni

Boligen disponerer i tillegg til leiligheten bod i kjeller. Det er kun leiligheten som er inspisert og tilstandsvurdert.

Opplysninger vedr bruksrett til boder er oppgitt av eier. Vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning og da blir dette en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen.
Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Leilighet i 5. etasje

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

Gå til side

Det er avvik:

Det er mindre avvik på innredningen og ujevn benkeplate ved hjørneskjøt

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Gå til side

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
På grunn av elde på deler av anlegget (eldre en 5 år) uten el kontroll de siste 5 årene. bør hele anlegget sjekkes av fagfolk.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg. Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal. Det kan være vanskelig for takstmannen å vite om det er varmekabler i gulv og hvor kablene er montert da det er mange forskjellige styresystem som kan forveksles med brytere for stråleovn, lyskilder eller vannbåren varme.

Tilstandsrapport

LEILIGHET I 5. ETASJE

Byggeår
2010

Anvendelse
Benyttes som bolig

Standard
Normal standard på leiligheten ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

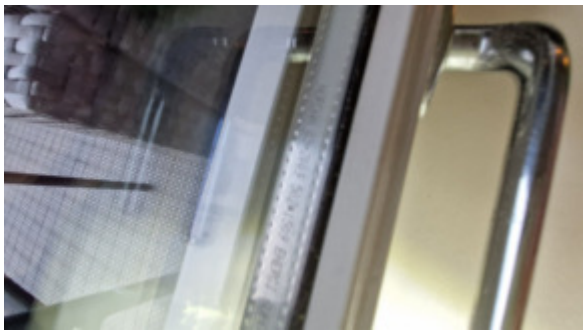
Vedlikehold
Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

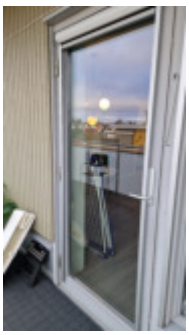


TG 1 Dører

EI30 branndør med 35db lyddemping i tre mot oppgang. Balkongdør i tre med 2 lags glass.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



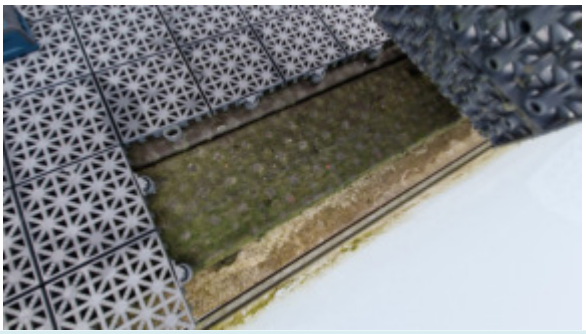


TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong av betong trebord og plast flis over, rekkverk av metall og glass. Balkong ligger vendt mot nordøst.

Tilstandsrapport





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Laminat i stue og soverom, flis i gang og bad.
Vegger: malte plater, flis på bad.
Himling: malte plater på bad.
mindre sår/merker på overflater.

En potensiell kjøper oppfordres til å undersøke flater nøye. Kjøper må vurdere ut fra egne preferanser om det er behov for oppgradering av overflater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Det er gjort enkle målinger i stue/kjøkken og på soverom, uten å finne større avvik. Lokalt avvik (innenfor 2 meter) mindre enn 10 mm, og totalt avvik (hele rommet) mindre enn 15 mm.

TG 0 Radon

Leiligheten ligger minimum 3.etasjer over bakkenivå. Radonmålinger er derfor ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Malte glatte innerdører, malte skyvedører. Normal bruksslitasje alder i betraktning



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon men bygget forutsettes oppført med ansvarlige foretak.



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt. Tidligere skruehull er tettet.

ETASJE > BAD

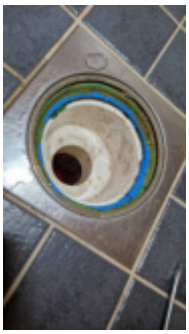
TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30mm.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med mulighet for rengjøring og klemring. Membran er synlig i sluket.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er felles mekanisk avtrekk og tilluft under dør.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da baderommet er utført som prefabrikkert kabin. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad med gulv i betong og stender i metall.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken med hvite glatte fronter, laminat benkeplate med vask. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer. Kjøl/frys, ovn, platetopp, oppvaskmaskin og ventilator. Automatisk vannstopper er montert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er mindre avvik på innredningen og ujevn benkeplate ved hjørneskjøt

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

avvik bør utbedres om mulig.







ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator montert i overskap med avtrekk til felles kanal.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



TG 1 Avløpsrør

Soilrør i konstruksjonen ikke besiktiget, synlige rør i plast.

TG 1 Ventilasjon

Periodisk mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Naturlig ventilasjon med tilluft fra ventiler på vegg/vindu.

TG 1 Varmtvannstank

120 liters varmtvannstank fra 2009. Avrenning til avløp via påmontert slange.

Årstall: 209 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.

Tilstandsrapport

På grunn av elde på deler av anlegget (eldre en 5 år) uten el kontroll de siste 5 årene. bør hele anlegget sjekkes av fagfolk.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal. Det kan være vanskelig for takstmannen å vite om det er varmekabler i gulv og hvor kablene er montert da det er mange forskjellige styresystem som kan forveksles med brytere for stråleovn, lyskilder eller vannbåren varme.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2010

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Samsvarserklæring i sikringsskap

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På grunn av elde på deler av anlegget (eldre en 5 år) uten el kontroll de siste 5 årene. bør hele anlegget sjekkes av fagfolk.

Generell kommentar

El anlegget er ved visuell vurdering i bra stand men er utenfor takstmannens fagfelt.

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Leiligheten har brannvarsler tilkoblet strøm, brannslokker er yngre enn 10 år.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

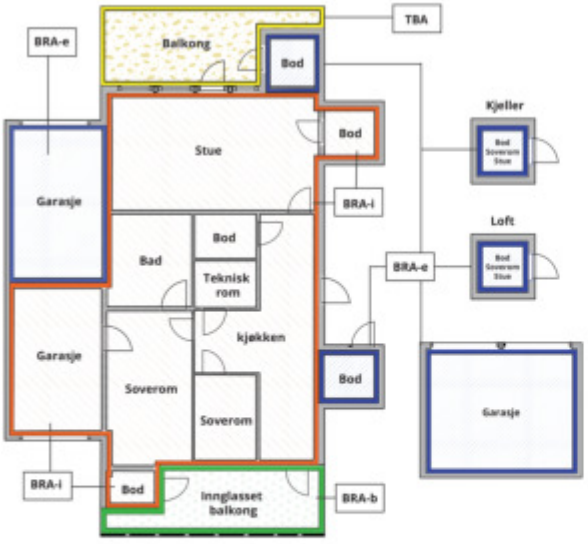
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Leilighet i 5. etasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	71			71	21
Kjeller		6		6	
SUM	**71**	**6**			**21**
SUM BRA	**77**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Soverom, Soverom 2, Garderobe, Bad, Stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er fremvist seksjoneringstegninger. Det forutsettes at det er benyttet godkjente byggetegninger for seksjoneringen. Del av bod er tatt inn i soverom, utover dette stemmer tegningene med dagens bruk. Endring av bruk fra bod til oppholdsrom vurderes å være søknadspliktig.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Takhøyde i stue:243cm

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Leilighet i 5. etasje	68	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.2.2025	Eirik H. Brynhildsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	77	1340		124		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Strømsveien 49

Hjemmelshaver

Tran Lilli Au-Tran, Vu Thang Van

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Strømmen sentrum er et attraktivt og familievennlig område som ligger sentralt plassert midt mellom Lillestrøm og Lørenskog. Kort gangavstand til meget gode pendler-muligheter med bl.a. tog. Området har nærhet til skoler, barnehager, tur- og rekreasjonsområder, samt et rikt utvalg av bymessige servicetilbud. Populære Strømmen Storsenter ligger kun et steinkast unna. Her finnes alle fasiliteter og et rikt utvalg av shoppingmuligheter. For barna og den aktivitets-lystne er det kort vei til på fotballbane, kunstgressbane, lekeplass, svømmehall, golfbane og flere treningssentre. Boligen ligger også i nærhet til flotte tur- og friluftsområder med badevann, skiløyper og turstier som gir gode rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter.

Adkomstvei

Fra Oslo: Følg Rv162 til E6 i Nordstrand. Følg E6 og Rv159 til Strømsveien i Nordbyhagen. Ta avkjøringen 71 fra Rv159. I rundkjøringen: Ta 3. avkjøring ut på Strømsveien. Stedet du skal til, er på venstre hånd. Strømsveien 49

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.03.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	03.03.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	05.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/GZ9910

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSS KJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Grünerløkka

Oppdragsnr.
302250039

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Lilli Au-tran Tran	Thang Van Vu

Gateadresse
Strømsveien 49

Poststed	Postnr
Strømmen	2010

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidig forsikring

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 302250039

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er ikke ildsted i leiligheten. Noe svak trekk på kjøkkenvifte og baderom. Jeg kjenner ikke til sprekker, pålegg etter tilsyn eller lignende.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er installert en egen ladeboks på hver parkeringsplass. Ladeboksen er levert av Aneo, og det kreves at man oppretter et abonnement hos dem for å kunne lade.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Jeg har selv lagt til en gulvplate på balkongen som en del av egeninnsatsen.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 302250039

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Området og leiligheten er meget godt tilrettelagt, spesielt også for eldre personer. Med heis og særdeles kort avstand til dagligvare, Strømmen Storsenter, sikret parkering, samt nærhet til skoler og offentlig kommunikasjon.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 302250039

Tilleggskommentar

Det er bestemt på årsmøtet 2023 at det kan installere varmepumper i leiligheter i Zerom.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 302250039

E-Signing validated

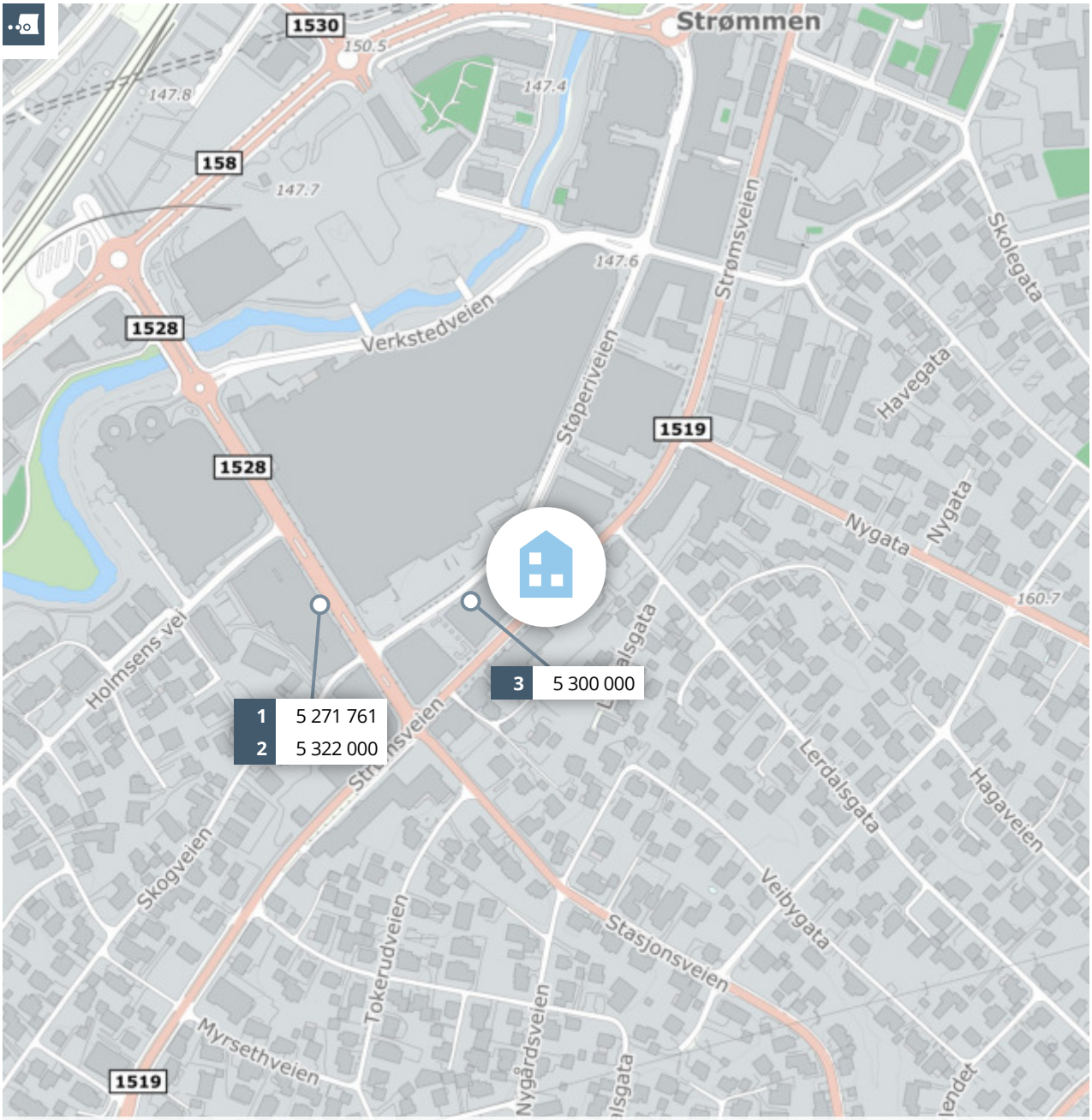
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lilli Au Tran Tran	816bbe9aaba2bf553d2056fd810a99021c51b226	17.02.2025 21:30:49 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thang Van Vu	8791b9366264d5c8a6d246d420bb5021274dd76d	17.02.2025 21:20:04 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 302250039

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

STRØMSVEIEN 49

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 08.03.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Daniel Tran.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Strømsveien 49, 2010 STRØMMEN

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2010

GNR 77 BNR 1340 FNR 0 SNR 124 KOMMUNE 3205 LILLESTRØM GRUNNKRETS Stalsberg 3

Verdivurdert til

4 800 000

-	4 800 000	67 606
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	71 m²	5 m²	0 m²	21 m²	- m²	- m²
Byggeår						2010

Fellesutgifter	4 342
Formue	30 640
Soverom	2
Etasje	5

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Stasjonsveien 14 77 m²	2003	4. etg	2 sov	25.11.2024	5 100 000	**5 250 000**	21 761	5 271 761	**68 464**
2	Stasjonsveien 14 77 m²	2003	4. etg	2 sov	13.08.2024	5 100 000	**5 300 000**	22 000	5 322 000	**69 117**
3	Støperiveien 8 75 m²	2010	5. etg	3 sov	02.12.2023	5 600 000	**5 300 000**	0	5 300 000	**70 667**

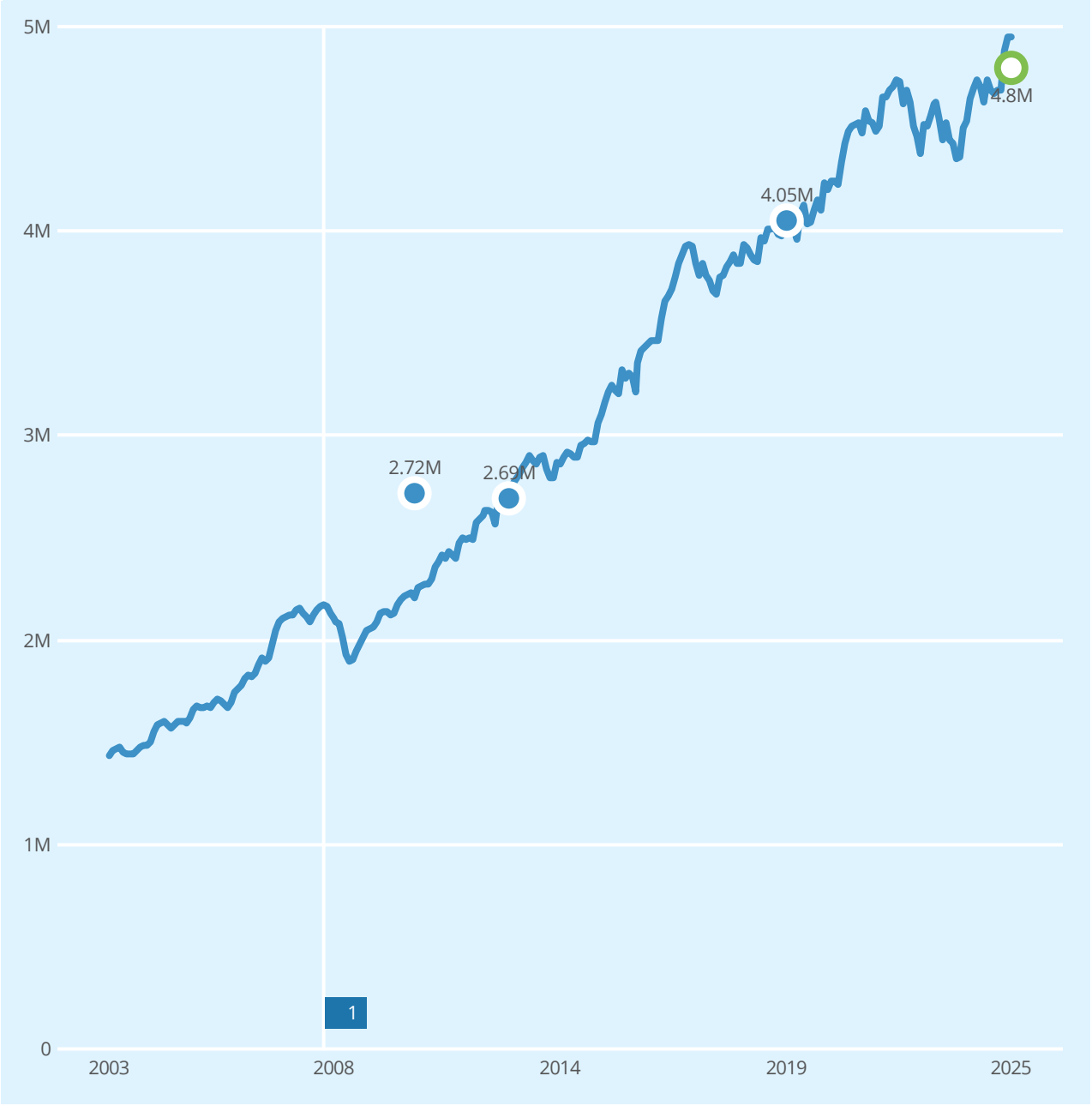
Drømmer du om en stilren og lettstelt leilighet med alt du trenger rett utenfor døren? Velkommen til Strømsveien 49 ? en gjennomført 3-roms selveier i toppetasjen (5. etg.) med heis, garasjeplass med elbillader og en romslig balkong!

Her får du en lys og luftig bolig med smart planløsning, åpen stue- og kjøkkenløsning, lekkert flislagt bad og to innbydende soverom. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys, og den flotte takterrassen blir et perfekt uterom for både morgenkaffen og sosiale kvelder.

Med Strømmen Storsenter, butikker, restauranter og kollektivtilbud rett utenfor døren, bor du både sentralt og praktisk. Velkommen hjem!

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



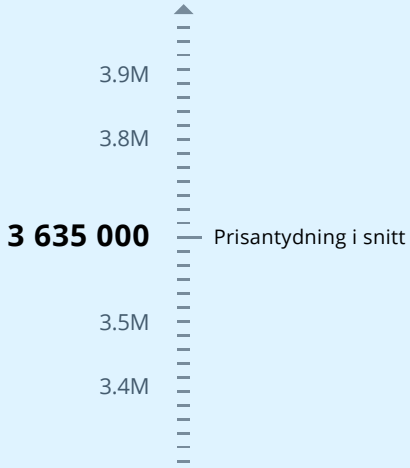
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
13.08.2019	20.09.2019	09.10.2019	4 300 000	4 050 000	0	4 050 000
06.11.2012	15.11.2012	06.03.2013	2 690 000	2 690 000	0	2 690 000
02.07.2010		02.07.2010	-	2 720 000	-	2 720 000

Leiligheter til salgs i Stalsberg 3 grunnkrets nå

4
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

100
dager

Leiligheter solgt i Stalsberg 3 grunnkrets siste 3 mnd

13
leiligheter solgt

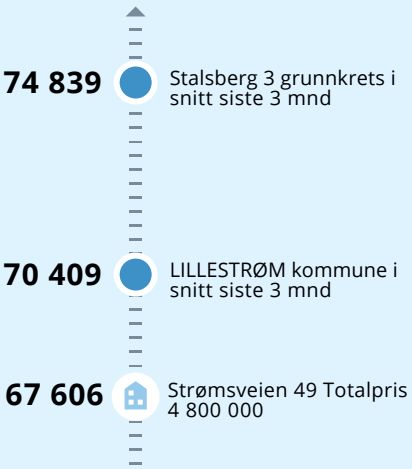


Solgt i snitt i løpet av

32
dager

for 3.1% over prisantydning

Analyse m²-priser



MEGLERBREV FRA FORRETNINGSFØRER

Frontline Rodeløkka AS
PrivatMegleren Grünerløkka Eiendomsmegling AS v/Daniel Tran
Gøteborggata 8, 0566 OSLO
E-post: WM120_3005383@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 120/3005383/302-25-0039 strømsveien 49 . Vår ref.: 7004-1-124 Dato: 17.02.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Zerom Eierseksjonssameie
Organisasjonsnr:	995355728
Seksjonseier:	Vu, Thang Van
Medeier:	
Leilighetsnummer:	124
Adresse:	Strømsveien 49, 2010 STRØMMEN
Seksjonsnummer:	124
Gnr.	77
Bnr.	1340

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring(35704)- polisenummer 586398.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Enkelte seksjonseiere har bruksrett til garasjeplass som kan følge boligen ved salg, evt. selges separat. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved overtagelse av garasje etter gjeldende priser.
- Kjøpers fødselsnummer, mobilnummer, e-postadresse og nåværende adresse må alltid oppgis til forretningsfører samtidig med melding om salg.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 342,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 889,00	
Kabel-tv	453,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	699,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	30 640,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Margrethe Christiane Køhler Eggan pr. e-post: margrethe.eggan@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Eirik Tørstad, e-post: eirik.torstad@hotmail.com
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: eirik.torstad@hotmail.com
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7004
Zerom Sameie

Velkommen til årsmøte i Zerom Sameie

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

24. april 2024 kl. 19:00, Strømmen Menighetshus, Bernt Ankers vei 7 , 2010 Strømmen .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Zerom Sameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Rådgiver Margrethe Køhler Eggan er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen er rådgiver Margrethe Køhler Eggan foreslått. Protokollvitner velges i møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bjørn Lehne
- Paolo Saliendra

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Eirik Tørstad	Gamleveien 208
Styremedlem	Bjørn Lehne	Strømsveien 49
Styremedlem	Erik Lerberg	Tokerudveien 2
Styremedlem	Espen Milli	Tokerudveien 4

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Zerom Sameie
Sameiet består av 132 seksjoner.
Zerom Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 995355728, og ligger i LILLESTRØM kommune

Gårds- og bruksnummer:
77 1340

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Zerom Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er BDO AS.

STYRETS ARBEID

Det har vært avholdt 3 styremøter siden forrige årsmøte.

31.05.23 Konstiturende møte

27.09.23 Styremøte

31.10.23 Budsjett møte

Styret har hatt jevnlig dialog pr. mail der alle mail skal være kopiert på «styrerommet» .

I 2023 har det ikke vært utført større vedikeholdsprosjekter, kun mindre ettersyn og utbedringer.

Det har vært utført svært mye arbeid av styret siden den Zerom sin fast ansatte vaktmester sluttet i jobben. Det ble vedtatt av av styret at vi skulle leie inn et vaktmesterfirma i steden for å ansette en fast vaktmester. Det ble laget avtale med Bygårdsservice as som skulle ta over vaktmestertjenesten, senere også trappevask og matteservice. Det viste seg etterhvert at Bygårdsservice hadde undervurdert komplisiteten med arbeidsoppgavene så tross at de lovet bedring tok dette altfor lang tid med å oppnå tilfredsstillende kvalitet på tjenestene(avtalen med Bygårdsservice har 3 mnd. gjensidig oppsigelsetid).

Når det gjelder bredbånd/TV har vi avtale med Telia som det er binding på også gjennom 2024. Grunnen til at kostnaden ble satt opp så mye til beboere fra 2024 var at den tidligere ikke var blitt oppjustert til korrekt innkreving.

Det har vært avholdt 2 dugnader i 2023 som har vært svært vellykket med mye avhendig av søppel og gjenstander beboere ønsket å avhende. Styret har ved begge anledninger leid inn containere og vært tilstede med vaktmester og styreleder.

Det har vært flere klager på Babel Restaurant som ligger på mottsatt side av Strømsveien der styret har sendt klage til til Babel på støy.

Vedlikehold av større oppgaver som må gjennomføres fra 2024.

Bytte av alt lys i boder og garasje i U2 som er brannfarlig/allerede ødelagt.

Bytte av nødlyssentral(grønne markeringslys for nødutganger). Sannsynlig må de fleste lamper og sentral byttes da dette anlegg holder på å utgår på dato.

Bytte av sentralen til brannalarmen om det ikke er mulig å oppdrive deler til å reparere denne(den fungerer som den skal men, deler og service er vanskelig da den holder på å utgå på dato). Dette har også innvirking på service på sprinkler sentralen.

Ellers er det noe malingsarbeid og annet utvendig vedlikehold som må følges opp fortløpende i 2024.

2023 har vært et ufordrende år etter bytte av styreleder og vaktmester med svært mange hendvendelser fra beboere. Det er også flere leligheter enn tidligere som fremleies som styret blir innvolvert i enten det er husbråk, søppelavhendig mistet nøkler/portåpner, avlesning av strømmåler og annet iden det stadig byttes leietakere.

Det har også vært mye dialog med eiere av næringslokaler i Zerom når det gjelder endringer på lokaler og leietakere.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 3 095 992.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 795 000.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Zerom Sameie.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på følgende økninger fra 01.01.2024:

- Felleskostnader økt med 5 %
- Seksjonert lokale økt med 5 %
- Parkering økt med 5 %
- Kabel-TV økt fra kr 340 per måned til kr 438 per måned

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i ZEROM EIERSEKSJONSSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ZEROM EIERSEKSJONSSAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Penneo Dokumentnøkkel: 6CFUG-LEO0Q-3D3W4-PEEA3-SU147-GI7VE

og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 6CFUG-LEO0Q-3D3W4-PEEA3-SU147-GI7VE

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Hans Petter Urkedal
Partner
Serienummer: 9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-03-18 14:31:11 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 6CFUG-LEO0Q-3D3W4-PEEA3-SU147-GI7VE

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 635 976	4 431 239	4 625 000	5 007 000
Andre inntekter	3	85 381	735	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 721 357**	**4 431 974**	**4 625 000**	**5 007 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-268 290	-446 809	-464 000	-28 200
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Avskrivninger	12	-17 202	-34 405	0	0
Revisjonshonorar	6	-16 245	-15 471	-15 000	-17 000
Andre honorarer		-20 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-211 800	-203 625	-217 000	-223 000
Konsulenthonorar	7	-18 322	-22 626	-30 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-291 898	-1 103 491	-440 000	-795 000
Forsikringer		-285 312	-259 971	-289 000	-314 000
Kommunale avgifter	9	-1 520 164	-1 469 416	-1 726 000	-1 800 000
Energi/fyring		-180 942	-234 995	-200 000	-225 000
TV-anlegg/bredbånd		-615 191	-514 863	-545 000	-651 000
Andre driftskostnader	10	-476 776	-262 016	-282 000	-598 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 122 141**	**-4 767 687**	**-4 408 000**	**-4 876 200**
DRIFTSRESULTAT		**599 215**	**-335 713**	**217 000**	**130 800**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	52 180	16 795	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**52 180**	**16 795**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**651 395**	**-318 918**	**217 000**	**130 800**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		651 395	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-318 918		

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	2	17 203
SUM ANLEGGSMIDLER		**2**	**17 203**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		450	7 174
Kundefordringer		13 217	1 565
Forskuddsbetalte kostnader		165 747	151 806
Andre kortsiktige fordringer	13	1 309	0
Driftskonto OBOS-banken		1 361 737	744 492
Driftskonto OBOS-banken II		0	9 052
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	10 738
Sparekonto OBOS-banken		1 732 356	1 686 753
SUM OMLØPSMIDLER		**3 274 815**	**2 611 580**
SUM EIENDELER		**3 274 817**	**2 628 784**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	14	3 095 994	2 444 598
SUM EGENKAPITAL		**3 095 994**	**2 444 598**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		64 237	58 722
Leverandørgjeld		114 586	63 205
Skyldige offentlige avgifter		0	23 333
Annen kortsiktig gjeld		0	38 926
SUM KORTSIKTIG GJELD		**178 823**	**184 186**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 274 817**	**2 628 784**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lillestrøm, 15.03.2024
Styret i Zerom Eierseksjonssameie

Eirik Tørstad /s/ Bjørn Lehne /s/ Erik Lerberg /s/

Espen Milli /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 791 784
Kabel-TV	489 587
Seksjonert lokale	257 405
Parkeringsleie	98 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 637 176**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-1 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 635 976**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Viderefaktureringer	84 646
Regnskapskorrigeringer	35
Nøkler	700
SUM ANDRE INNTEKTER	**85 381**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-186 208
Påløpte feriepenger	-21 742
Arbeidsgiveravgift	-60 340
SUM PERSONALKOSTNADER	**-268 290**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjeneste-pensjon.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 200 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 458, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 245.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-18 322
SUM KONSULENTHONORAR	**-18 322**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-58 019
Drift/vedlikehold elektro	-13 338
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-711
Drift/vedlikehold heisanlegg	-91 408
Drift/vedlikehold brannsikring	-74 070
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-25 536
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-28 816
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-291 898**

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 077 236
Renovasjonsavgift	-442 928
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 520 164**

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-9 700
Driftsmateriell	-12 025
Lyspærer og sikringer	-16 088
Vaktmestertjenester	-276 098
Renhold ved firmaer	-146 720
Andre fremmede tjenester	-1 114
Trykksaker	-1 283
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 458
Andre kontorkostnader	-485
Telefon, annet	-114
Porto	-2 340
Reisekostnader	-600
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-4 353
Konstaterte tap	-500
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-476 776**

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 533
Renter av sparekonto i OBOS-banken	45 603
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	573
Andre renteinntekter	471
SUM FINANSINNTEKTER	**52 180**

NOTE: 12
VARIGE DRIFTSMIDLER

Lekeplass		
Tilgang 2018	172 027	
Avskrevet tidligere	-154 825	
Avskrevet i år	-17 202	
		1
Vaskemaskin		
Tilgang 2014	126 245	
Avskrevet tidligere	-126 244	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**2**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-17 202**

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Viderefakturert for lite, fakturanr. 30010	1 309
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**1 309**

NOTE: 14
EGENKAPITAL

INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL	**2023**	**2022**
Andel bolig	-2 708 281	-2 128 995
Andel næring	-387 713	-315 604
SUM EGENKAPITAL	**-3 095 994**	**-2 444 598**

Dette er en internfordeling av EK grunnet avdelingsregnskap/skjevdeling av felleskostnader og fordelingen kan avvike fra den tinglyste sameiebrøken.

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 586398. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 24.04.24
Selskapsnummer: 7004 **Selskapsnavn:** Zerom Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

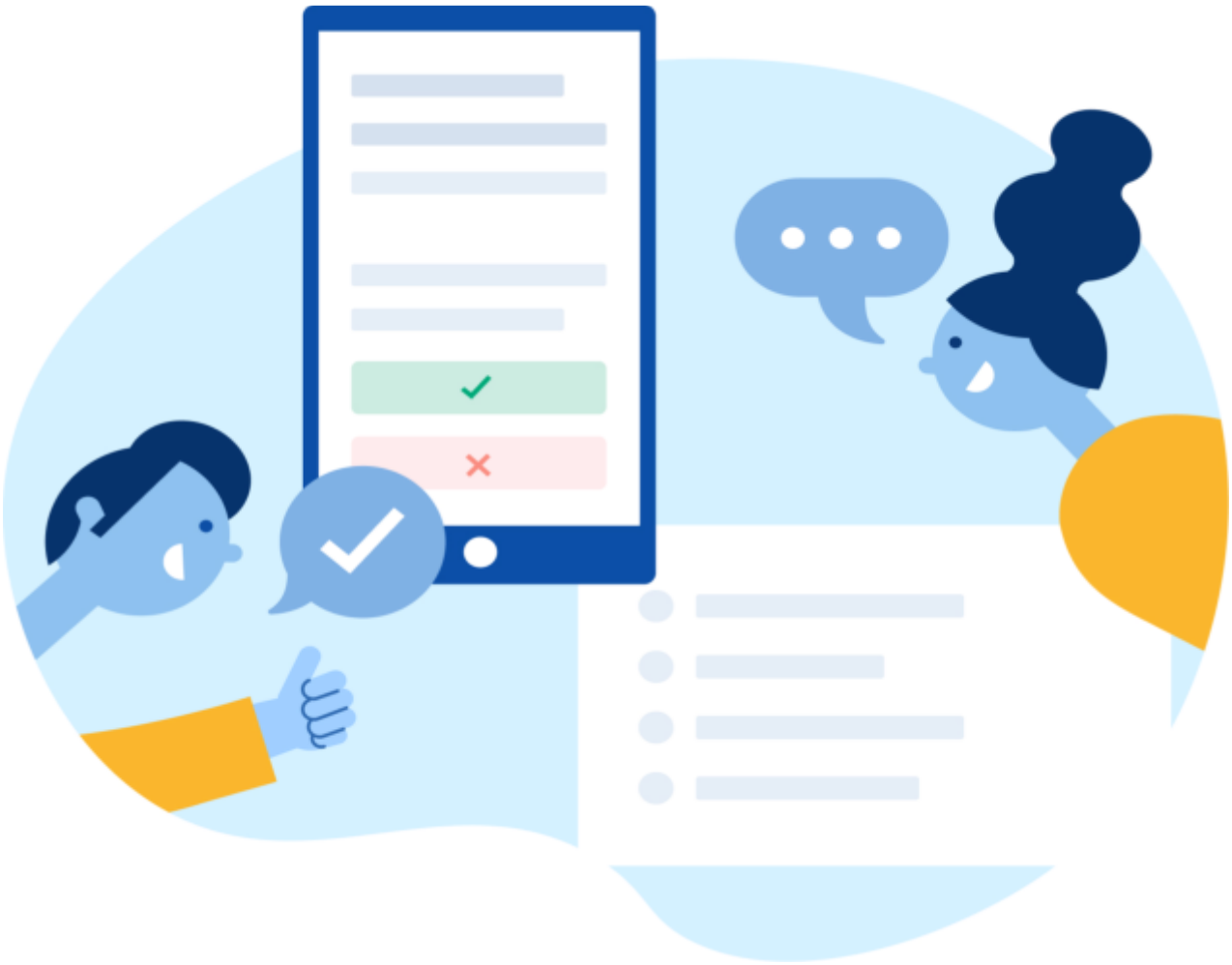
Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.



Ekstraordinært årsmøte 2023

Zerom Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 12. mai - 15. mai 2023

Selskapsnummer: 7004

Velkommen til årsmøte i Zerom Sameie

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 12. mai kl. 09:00 og lukker 15. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7004

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Zerom Sameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Margrethe K. Eggan (Rådgiver i OBOS) er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak
Bjørn Lehne er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Eirik Tørstad

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Erik Lerberg
- Espen Milli

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2023

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 12.05.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 15.05.23
Selskapsnummer: 7004 **Selskapsnavn:** Zerom Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Margrethe K. Eggan (Rådgiver i OBOS) er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Bjørn Lehne er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*

Sak 4 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Eirik Tørstad

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Erik Lerberg

☐ Espen Milli

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2024 for Zerom Sameie

Organisasjonsnummer: 995355728
Møtet ble avholdt 24. april kl. 19:00, Strømmen Menighetshus, Bernt Ankers vei 7 , 2010 Strømmen .

Antall stemmeberettigede som deltok: 18
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Rådgiver Margrethe Køhler Eggan er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen er rådgiver Margrethe Køhler Eggan foreslått. Som protokollvitne er Gøril Lauritzen valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Årsmøtet foreslo å øke styrets godtgjørelse til kr 250 0000.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

7. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Bjørn Lehne
Paolo Saliendra

Følgende stilte til valg:
Bjørn Lehne
Paolo Saliendra

HUSORDENSREGLER

ZEROM SAMEIE OG ZEROM BORETTSLAG

Endret: 10. april 2014

1. Husordensregler for Støperiveien 8 og Strømmsveien 49

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet/borettslaget og mellom naboer, i tilegg til å verne og eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn ovenfor De øvrige som bor eller oppholder seg i bygget! Det bør være i alles interesse at vi får et godt felleskap og bomiljø.

Seksjonseiere er ansvarlige for at beboere er kjent med husordensreglene og at de etterleves av husstanden leietakere eller andre som er gitt tilgang til leilighetene

Eier plikter å innformere styret skriftlig om personalia på eventuell leietaker senest dato før innflytting. Regler skal være gjenomgått med leietaker og underskrevet.

2. sikkerhet

Eier plikter å påse at brannsikkerhet og tekniske installasjoner i egen seksjon er ivaretatt, Det skal kun brukes firmaer med ansvarsrett til å utføre Elektriske og VVS arbeider, samt legges igjen samsvarserklæring fra firmaene. Det skal sendes kopi til styret.

3. Fellesarealer

Alle felles inngangsdører og garasjeport skal holdes låst.

Rømmningsdører og trapper hvor det ikke er heis skal ikke brukes unntatt rømming (brann)

Leking er ikke tillatt i innendørs svalganger og fellesarealer samt garasjer og heiser. Unntak for reglene er lekeapparatene i atrium 2.etg.

Det er ikke tillatt å hensette gjenstander i fellesarealene.

Rømningsveier må ikke sperres, heller ikke midlertidig. Husk at svalgangene og trappene er rømningsveier ved brann og syketransport.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Seksjonseier eller leietaker er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboere oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent.

Nabovarsel henges opp i oppslagstavle ved større festligheter.

Det er ikke tillatt å ta med sykler i inngangsparti og heiser.

4. Avfall

Restavfall skal kastes i lukket pose i avfallsjakt. Det er ikke tillatt å kaste brennende, lett antennelig eller lett knuselig avfall i sjakten.

Papir og papp skal kastes i containere i eget rom på anvist sted, det skal ikke være matrester på papir og papp. Heller ikke tomme melkekartonger.

Det er ikke tillatt å legge igjen papir/reklame ved postkassene.

Det er ikke tillatt å lagre søppel på balkongene/terrassene og svalganger.

Annet avfall skal leveres av den enkelte beboer til gjenbruksstasjon.

5 Postkasser og ringetablåer

Seksjonseier plikter å bruke eksisterende navne tablå på postkasser og ringeklokker skal ikke limes utenpå.

Reklame som dere ikke ønsker å beholde kastes i papprom (ikke på topp av postkasser)

Endring av ringetablå varsles styret.

Av hensyn til den generelle orden og trygghet, skal alle beboerne ha navneskilt på entrédøren. De som av spesielle grunner ikke ønsker dette, skal si fra til styrets leder som avgjør saken.

6. Sol avskjerming, parabol og endring av fasade

En på bygget skal fremstå ensartet. Det er kun tillatt å benytte utvendig markise og persienner i utforming og farge som er bestemt av sameiets styre. Kontakt styret for informasjon om leverandør og utforming.

Annen endring av utvendig fasade er ikke tillatt uten godkjenning fra styret.

Parabolantenne kan ikke monteres.

7. Boder

Det er ikke tillatt å lagre eksplosive vesker eller stoffer i bodene. Likeledes er det forbudt å lagre illeluktende stoff eller annet som kan sjenere øvrige beboere. Dørene skal holdes låst.

8. Indre orden og ro

Den enkelte beboer plikter å sørge for ro og orden i sin seksjon, og for at alle som ellers gis adgang til seksjonen eller gården ikke volder ubehag eller ulempe for øvrige beboere. Seksjonseiere plikter til enhver tid å holde sine seksjoner i byggteknisk stand. Ved lengre fravær plikter beboere å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon med tilhørende boder.

Det er ikke tillatt med rullebrett, ballspill og lufting av dyr i atrium

I atrium skal det ikke forgå lek av barn etter kl 20:30

I tidsrommet fra kl 23:00 til kl 07:00 skal det være nattero i bygningen.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

9 Dyrehold

Ved dyrehold skal det tas hensyn til andre beboere. Lufting av hund skal skje i bånd og under kontroll. Eier av dyret plikter umiddelbart å fjerne eventuelle etterlatenskaper på sameiets fellesarealer og fortausarealer. Eier pålegges å påse at dyreholdet ikke påfører andre beboere vesentlig ulempe.

10 Bruk av balkonger/terrasser - grilling

Det er tillatt å benytte elektrisk og gassgrill på balkongene, men det skal tas hensyn til andre beboere. Kullgrill eller annen med åpen flamme er ikke tillatt. Gassflasker skal ikke oppbevares inne i leilighetene eller i boder.

Det skal ikke henges tøy over rekkverk.

Det er ikke tillatt å lufte og banke tepper i trappeganger, svalganer, terrasser og i atrium.

Det er ikke tillatt å lagre husholdningsavfall og annet avfall på balkonger/ terrasser, her skal det holdes fortløpende ryddig.

11. Overtredelse av husordensreglene

Beboere er erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av at husordensreglene overtredes. Overtredelse av reglene rapporteres styret. Styret skal påtale brudd på husordensreglene skriftlig ovenfor seksjonseier. I tilfelle utleie må utleier ta saken opp med leietaker. Når brudd påtales skal varslet inneholde opplysning om at gjentatt eller foretatt overtredelse vil bli ansett som vesentlig mislikehold av eierens sameieplikter.

12 Sikkerhetslås

Ved eventuell ekstramontering av sikkerhetslås skal styret kontaktes da dette skal gå på på vårt nøkkelsystem**.**

13. Garasjer U2

I Garasjer er det ikke tillatt med noen form av reparasjoner og skifting av dekke på biler.

Av sikkerhetsmessige grunner er det ikke tillatt å leie eller låne ut garasjeplass ell til andre enn **beboere.**

14. Overvåkning

Det er blitt oppsatt 10 overvåkningskamera grunnet forsøpling**.**
Ved overtredels av husordensreglene vil det bli krevd et gebyr fra Obos på kr 1500,- + omkostninger.

Vedtatt Strømmen 17.06.2011: Det er ikke tillatt med rullebrett, ballspill og lufting av dyr i atrium

Underskrift V/ Utleie

VEDTEKTER
for
Zerom Eierseksjonssameie

fastsatt i forbindelse med reseksjonering i mars 2010
i medhold av lov om eierseksjoner av 12. september 2009 nr. 93
Revidert på sameiermøte 05.05.2011
Revidert på sameiermøte 19.04.2012
Revidert på sameiermøte 17.04.2013
Revidert på årsmøtet 16.04.2018
Revidert på årsmøte 23.05.20
Revidert på ekstraordinært årsmøte 4. Juni 2021

§ 1
Eiendommen - formål

Zerom Eierseksjonssameie (heretter sameiet) er et kombinert eierseksjonssameie i eiendommen gnr. 77, bnr. 1340 i Skedsmo kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg (heretter eiendommen).

Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som ”seksjonene”) som fremgår av vedlagte reseksjoneringsbegjæring (vedlegg 1), med situasjonsplan og plantegninger.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg.

§ 2
Organisering av sameiet

Sameiet består av 4 næringsseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som ”næring”) og 124 boligseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som ”bolig”).

Bruksenhetenes hoveddel består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen slik som angitt i reseksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter (inkl tilleggsareal) er fellesareal.

Sameiebrøkene bygger på hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger.

Eiendommen er et kombinasjonsbygg, og verken årsmøtet i sameiet eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i eiendommens næringsseksjoner.

§ 3
Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. De andre seksjonseierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren for et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført, jfr eierseksjonsloven § 31.

§ 4
Rett til bruk

4.1 Seksjonen
Den enkelte seksjonseier har med de presiseringer som frmegår nedenfor enerett til bruk av

seksjonen. Bruken av seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21 (2)

For butikk (næring) skal gjelde alminnelige åpningstider i hht. offentlige regler godkjent av Skedsmo kommune til enhver tid. Varelevering skal skje mellom kl 06:30 og kl 20:00.

4.2 Innvendig fellesareal
Den enkelte seksjonseier har, med de unntak og presiseringer som fremgår nedenfor, rett til å nytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Det er avtalt rett til eksklusiv bruk av enkelte fellesarealer for bolig- og næringsseksjonene. Arealene er nærmere angitt i en bruks- og vedlikeholdsplan vedlagt disse vedtektene med etasje, arealnummer og betegnelse for bruk (vedlegg 2). Den eksklusive bruksretten er begrenset til 30 år fra og med 01.01.2018, jfr eierseksjonsloven § 25 (6)

4.2.1 Eksklusiv bruk av fellesareal for næringsseksjonene
Følgende næringsseksjoner har rett til eksklusiv bruk av følgende arealer:

Etasje	Nr	Bruksbetegnelse	Bruksrettshaver
U2	U2-3	Parkeringsplasser (jf § 19)	Næringsseksjon 128
U1	U1-4	Sykkel/disp	Næringsseksjon 1
U1	U1-6	Ventilasjon.	Næringsseksjon 128
U1	U1-7	Parkeringsplasser (jf § 19)	Næringsseksjon 1
U1	U1-7	Kjøre og adkomstareal til parkering (eks kjørearealet mellom rampene U1-13). (sameiet har adkomstrett til tekniske rom).	Næringsseksjon 1
U1	U1-16	Sprinkler	Næringsseksjonene
U1	U1-17	Sykkel/disp	Næringsseksjon 1
U1	U1-18	Disponibelt	Næringsseksjon 1
1	01-7	Varemottak næring	Næringsseksjonene
1.		Fasader	Næringsseksjonene

4.2.2 Eksklusiv bruk av fellesareal for boligseksjonene
Boligseksjonene har rett til eksklusiv bruk av følgende arealer:

Etasje	Nr	Bruksbetegnelse	Bruksrettshaver
U2	U2-4,5,6	Parkeringsplasser	Jf § 19
U2	U2-2,7,10	Boder/gangareal	Jf § 19
U2	U2-1	Trapp/heis	Bolig
U2	U2-11	Trapp/heis	Bolig
U2	U2-9	Kjøreareal- og rampe	Jf § 19
U1	U1-1	Avfall	Bolig
U1	U1-2	Trapp/heis	Bolig
U1	U1-12	Avfall	Bolig
U1	U1-14	Trapp/heis	Bolig
U1	U1-15	Avfall	Bolig
1	01-1	Trapp/heis	Bolig
1	01-2	Avfall	Bolig
1	01-5	Trapp/heis	Bolig
1	01-15	Avfallsmottak bolig	Bolig
1	01-18	Avfall	Bolig
1	01-19	Trapp/heis	Bolig
2		Ganger	Bolig

3-5	Svalganger	Bolig
2-5	Fasader	Bolig

4.2.3 Eksklusiv bruk av fellesareal for seksjoner med bruksrett til parkering
Følgende seksjoner med bruksrett til parkering har rett til eksklusiv bruk av følgende arealer:

Etasje	Nr	Bruksbetegnelse	Bruksrettshaver
U2	U2-4,5,6	Parkering boliger	Bolig, jf § 19
U2	U2-4	Parkering boliger	Bolig, jf § 19
U2	U2-4	Parkering boliger	Bolig, jf § 19
U2	U2-9	Rampe U1-U2 (boligseksjonene har adkomstrett til boder)	2-125 og 128, jf § 19
U2	U2-12	Kjøreareal (boligseksjonene har adkomstrett til boder)	2-125 og 128, jf § 19
U1	U1-7	Parkeringsplasser (jf § 19)	Næringsseksjon 1
U1	U1-7	Kjøre og adkomstareal til parkering (eks kjørearealet mellom rampene U1-13). (sameiet har adkomstrett til tekniske rom).	Næringsseksjon 1

4.3 Utvendige fellesarealer
Boligseksjonene har rett til eksklusiv bruk av utvendig oppholdsarealer i plan 2.
Denne eksklusive bruksretten er uten tidsbegrensning, jfr. eierseksjonsloven § 25 (6)

§ 5
Ordensregler

Årsmøtet for sameiet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6
Bygningsmessige arbeider

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

Reklame eller markedsføringsutstyr på fasaden til næring skal godkjennes av styret . Det forutsettes at eventuelle inngrep har nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig ikke bryter med fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere. For øvrig kan samtykke ikke nektes.

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7
Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter

forbruk.

Kostnader forbundet med fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, jf §§ 4.2.1, 4.2.2, 4.2.3 og 4.3, skal fordeles på de seksjonseiere som har bruksretten.

Kostnader forbundet med parkeringsplasser (med medfølgende kjøre- og adkomstareal) og tekniske anlegg tilknyttet parkeringsarealet i U2 jf § 4.2.3, fordeles mellom seksjonene som har bruksrett, jf § 19, med en lik andel for hver plass.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styet anviser.

Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jfr eierseksjonsloven § 25.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

Har en sekjsonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass, jfr eierseksjonsloven § 26. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og evt. internett fordeles mellom seksjonene som er tilknyttet med en lik andel pr seksjon.

Den enkelte seksjonseier betaler akontobeløp fastsatt av årsmøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§ 8
(ikke i bruk)

§ 9
Den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Den enkelte seksjonseier skal fullt ut og for egen regning holde bruksenheten med tilleggsareal i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som balkonger, dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

Seksjonseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

Bodene i underjordisk parkeringsanlegg (dør, lås m.m.), skal vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier som har bruksrett, jf § 19.

Seksjonseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Oppdager seksjonseieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i seksjonen selv om det skulle ha vært utført av den forrige seksjonseieren

§ 10
Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, jf §§ 4.2.1, 4.2.2, 4.2.3 og 4.3, ligger på de seksjonseierne som har bruksretten. Dette gjelder også sameiets fasader hvor næring har vedlikeholdsplikten for fasaden i 1. etasje og bolig har vedlikeholdsplikten for fasaden fra 2. til 5 etasje.

Selv om bolig har eksklusiv bruksrett til utvendig oppholdsarealer i plan 2, har sameiet vedlikeholdsplikten for det underliggende dekket, membran og isolasjon mot næringsarealene.

Tak over 5. etasje, felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom seksjonene, skal sameiet holde ved like.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører knyttet til fellesarealer, reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, balkonger sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

Selv om sameiet har vedlikeholdsplikten, skal kostnader fordeles slik som i hht. § 7.

§ 11
Utbedringsansvar og erstatning

Fører en seksjonseier/andelseiers mislighold til skade på sameiets eiendom eller på annen seksjonseiers bruksenhet eller annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører bruksenheten/boligen til, skal skaden utbedres av sameiet. Utgiftene kan kreves dekket av seksjonseier etter tredje ledd.

Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte seksjonseier eller andelseier. Sameiet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

Sameiet og skadelidte seksjonseiere eller andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at seksjonseieren misligholder sine plikter, etter samme regler i borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

Seksjonseier kan kreve erstatning for tap som følge av at sameiet ikke oppfyller pliktene sine, etter samme regler som borettslagslovens § 5-18.

§ 12
Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 38. Medfører seksjonseieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf eierseksjonsloven § 39.

§ 13
Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer med ett varamedlem. Ett av medlemmene skal være forbeholdt en fra styret i Zerom borettslag. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.§

§ 14
Årsmøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni . Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære årsmøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til årsmøte skjer skriftlig/elektronisk og skal sammen med tid og sted for møtet, tydelig angi de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer.

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett etter sameiebrøk. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet gir tillatelse til dette.

Ingen kan delta i en avstemning om

- et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er

vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

§ 15
Årsmøtets vedtak

Ved avstemming regnes flertall etter sameiebrøk.

Saker som kun angår Bolig avgjøres alene av boligseksjonene i fellesskap. Flertallet regnes etter antall seksjoner, slik at hver av boligseksjonen gir én stemme.

Saker som kun angår næring avgjøres alene av næringsseksjonene i fellesskap. Flertallet regnes etter sameierbrøk.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertall av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

1. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om blant annet:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører sameierne i felleskap
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål.
- Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

2. Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder:

- At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like utover det som følger av disse vedtekter jf. §§ 10.
- Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- Innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 7.

3. Det kreves tilslutning fra samtlige seksjonseiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 16
Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61

§ 17
Forsikring

Sameiet er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent selskap.

Andre forsikringer er den enkelte seksjonseier ansvarlig for.

§18
Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning, jfr. eierseksjonsloven §§ 27 og 40.

§ 19
Parkeringsplasser og boder

Sameiets parkeringsplasser i U1 og U2 er seksjonert som fellesareal. Seksjonseierne er allikevel tildelt eksklusiv bruksrett, jf § 4.2. Parkeringsplassene og bodene er tildelt egne nummer angitt med henholdsvis betegnelsen P for parkeringsplass og B for bod i vedlagte bruks- og vedlikeholdsplan (vedlegg 2, del 2).

Den eksklusive bruksrettene til parkeringsplasser og boder er fordelt som følger:

Seksjon	Formål	Bod	Parkeringsplass	Seksjon	Formål	Bod	Parkeringsplass
1	N		U1: P1 - P79	62	B	B63	P50
126	N			63	B	B64	
127	N			64	B	B65	
128	N		P58, P59, P60, P61, P62	65	B	B66	P49
2	B	B100	P64	66	B	B67	P48
3	B	B101		67	B	B68	
4	B	B116		68	B	B69	
5	B	B115	P63	69	B	B86	
6	B	B114	P34	70	B	B87	
7	B	B113		71	B	B89	P47
8	B	B112		72	B	B56	P52
9	B	B11		73	B	B54	
10	B	B110	P24	74	B	B55	
11	B	B118		75	B	B58	
12	B	B117		76	B	B59	
13	B	B4		77	B	B60	
14	B	B124	P45	78	B	B61	
15	B	B123	P25	79	B	B62	P51
16	B	B122		80	B	B10	
17	B	B121		81	B	B11	
18	B	B120	P26	82	B	B12	P11
19	B	B119	P27	83	B	B13	P68
20	B	B44	P28	84	B	B14	P12
21	B	B45		85	B	B15	P13
22	B	B46		86	B	B16	P14
23	B	B47	P29	87	B	B17	P15
24	B	B48	P30	88	B	B18	
25	B	B27	P31	89	B	B19	P16
26	B	B26	P32	90	B	B20	P17
27	B	B103	P33	91	B	B21	
28	B	B102		92	B	B22	
29	B	B99		93	B	B23	P18
30	B	B98	P69	94	B	B24	P19
31	B	B97		95	B	B25	P20
32	B	B96		96	B	B28	
33	B	B95		97	B	B29	P21

34	B	B94	P67	98	B	B85	P57
35	B	B93	P66	99	B	B84	
36	B	B92	P65	100	B	B83	
37	B	B90	P46	101	B	B82	P56
38	B	B91	P70	102	B	B81	P55
39	B	B108	P44	103	B	B80	P54
40	B	B109		104	B	B79	
41	B	B107	P71	105	B	B52	
42	B	B106	P43	106	B	B53	
43	B	B105		107	B	B57	P53
44	B	B104	P42	108	B	B78	P82
45	B	B43	P41	109	B	B77	P80+81
46	B	B42		110	B	B76	P79
47	B	B41		111	B	B75	P78
48	B	B40		112	B	B1	P10
49	B	B39	P40	113	B	B2	P9
50	B	B38		114	B	B3	P4
51	B	B37		115	B	B125	P1
52	B	B36	P39	116	B	B5	P2, P3
53	B	B35		117	B	B6	P7,P8
54	B	B34	P38	118	B	B7	P36
55	B	B33	P37	119	B	B8	P6
56	B	B32		120	B	B9	P5
57	B	B31		121	B	B74	P72
58	B	B30		122	B	B73	P73,P74
59	B	B51	P35	123	B	B72	P75
60	B	B50	P22	124	B	B71	P76
61	B	B49	P23	125	B	B70	P77

§ 20
Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

Fordelingen av eksklusiv bruksrett til fellesareal i § 4.2 og § 19 kan ikke endres uten samtykke fra den det gjelder, såfremt endringen ikke er nødvendig i forbindelse med særskilt behov for HC- plass for seksjonseier.

§ 21
Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av årsmøtet.

§ 22
Kameraovervåking av fellesarealer

Årsmøtet har godkjent installering og kamera/videoovervåking av sameiets fellesarealer. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldene lover, regler og retningslinjer.

Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking.

§ 23
Forholdet til eierseksjonslovgivningen

For såvidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder

bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 16. Juni 2017, eventuelt senere lovgivning som måtte erstatte denne lov.

ooOoo

KOMMUNALE OPPLYSNINGER

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 77, Bruksnr 1340, Seksjonsnr 124	**Kommune:**	3205	Lillestrøm
Adresse:				
Veiadresse:	Strømsveien 49, gatenr 13800	**Grunnkrets:**	803	Stalsberg 3
(fra bruksenhet)	2010 Strømmen	**Valgkrets:**	9	Strømmen
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	2060201	Strømmen
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	24.06.2010	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	71/9 199
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	3 162,1 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3205/77/1340	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3205/77/1340/0/3	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/4	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/5	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/6	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/7	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/8	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/9	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/10	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/11	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/12	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/13	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/14	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/15	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/16	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/17	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/18	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/19	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/20	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/21	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/22	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/23	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/24	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/25	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/26	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/27	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/28	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/29	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/30	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/31	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/32	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/33	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/34	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/35	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/36	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/37	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/38	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/39	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/40	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/41	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/42	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/43	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/44	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/45	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/46	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/47	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/48	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/49	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/50	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/51	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/52	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/53	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/54	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/55	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/56	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/57	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/58	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/59	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/60	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/61	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/62	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/63	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/64	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/65	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/66	0,0

Mottaker	3205/77/1340/0/67	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/68	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/69	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/70	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/71	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/72	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/73	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/74	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/75	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/76	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/77	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/78	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/79	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/80	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/81	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/82	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/83	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/84	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/85	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/86	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/87	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/88	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/89	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/90	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/91	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/92	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/93	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/94	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/95	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/96	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/97	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/98	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/99	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/100	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/101	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/102	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/103	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/104	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/105	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/106	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/107	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/108	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/109	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/110	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/111	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/112	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/113	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/114	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/115	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/116	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/117	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/118	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/119	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/120	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/121	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/122	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/123	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/124	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/125	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/126	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/127	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/128	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/129	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/130	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/131	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/132	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/133	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/134	0,0

Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3205/77/1340	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3205/77/1340/0/3	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/4	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/5	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/6	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/7	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/8	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/9	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/10	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/11	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/12	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/13	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/14	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/15	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/16	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/17	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/18	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/19	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/20	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/21	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/22	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/23	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/24	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/25	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/26	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/27	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/28	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/29	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/30	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/31	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/32	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/33	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/34	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/35	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/36	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/37	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/38	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/39	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/40	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/41	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/42	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/43	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/44	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/45	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/46	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/47	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/48	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/49	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/50	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/51	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/52	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/53	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/54	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/55	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/56	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/57	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/58	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/59	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/60	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/61	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/62	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/63	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/64	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/65	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/66	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/67	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/68	0,0

			Mottaker	3205/77/1340/0/69	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/70	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/71	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/72	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/73	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/74	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/75	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/76	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/77	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/78	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/79	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/80	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/81	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/82	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/83	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/84	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/85	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/86	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/87	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/88	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/89	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/90	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/91	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/92	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/93	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/94	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/95	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/96	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/97	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/98	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/99	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/100	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/101	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/102	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/103	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/104	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/105	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/106	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/107	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/108	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/109	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/110	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/111	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/112	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/113	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/114	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/115	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/116	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/117	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/118	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/119	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/120	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/121	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/122	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/123	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/124	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/125	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/126	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/127	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/128	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/129	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/130	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/131	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/132	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/133	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/134	0,0
Seksjonering	Forretning:	14.06.2010	Avgiver	3205/77/1340	0,0

Matrikkelført:	24.06.2010	Mottaker	3205/77/1340/0/3	0,0
		Mottaker	3205/77/1340/0/4	0,0
		Mottaker	3205/77/1340/0/5	0,0
		Mottaker	3205/77/1340/0/6	0,0
		Mottaker	3205/77/1340/0/7	0,0
		Mottaker	3205/77/1340/0/8	0,0
		Mottaker	3205/77/1340/0/9	0,0
		Mottaker	3205/77/1340/0/10	0,0
		Mottaker	3205/77/1340/0/11	0,0
		Mottaker	3205/77/1340/0/12	0,0
		Mottaker	3205/77/1340/0/13	0,0
		Mottaker	3205/77/1340/0/14	0,0
		Mottaker	3205/77/1340/0/15	0,0
		Mottaker	3205/77/1340/0/16	0,0
		Mottaker	3205/77/1340/0/17	0,0
		Mottaker	3205/77/1340/0/18	0,0
		Mottaker	3205/77/1340/0/19	0,0
		Mottaker	3205/77/1340/0/20	0,0
		Mottaker	3205/77/1340/0/21	0,0
		Mottaker	3205/77/1340/0/22	0,0
		Mottaker	3205/77/1340/0/23	0,0
		Mottaker	3205/77/1340/0/24	0,0
		Mottaker	3205/77/1340/0/25	0,0
		Mottaker	3205/77/1340/0/26	0,0
		Mottaker	3205/77/1340/0/27	0,0
		Mottaker	3205/77/1340/0/28	0,0
		Mottaker	3205/77/1340/0/29	0,0
		Mottaker	3205/77/1340/0/30	0,0
		Mottaker	3205/77/1340/0/31	0,0
		Mottaker	3205/77/1340/0/32	0,0
		Mottaker	3205/77/1340/0/33	0,0
		Mottaker	3205/77/1340/0/34	0,0
		Mottaker	3205/77/1340/0/35	0,0
		Mottaker	3205/77/1340/0/36	0,0
		Mottaker	3205/77/1340/0/37	0,0
		Mottaker	3205/77/1340/0/38	0,0
		Mottaker	3205/77/1340/0/39	0,0
		Mottaker	3205/77/1340/0/40	0,0
		Mottaker	3205/77/1340/0/41	0,0
		Mottaker	3205/77/1340/0/42	0,0
		Mottaker	3205/77/1340/0/43	0,0
		Mottaker	3205/77/1340/0/44	0,0
		Mottaker	3205/77/1340/0/45	0,0
		Mottaker	3205/77/1340/0/46	0,0
		Mottaker	3205/77/1340/0/47	0,0
		Mottaker	3205/77/1340/0/48	0,0
		Mottaker	3205/77/1340/0/49	0,0
		Mottaker	3205/77/1340/0/50	0,0
		Mottaker	3205/77/1340/0/51	0,0
		Mottaker	3205/77/1340/0/52	0,0
		Mottaker	3205/77/1340/0/53	0,0
		Mottaker	3205/77/1340/0/54	0,0
		Mottaker	3205/77/1340/0/55	0,0
		Mottaker	3205/77/1340/0/56	0,0
		Mottaker	3205/77/1340/0/57	0,0
		Mottaker	3205/77/1340/0/58	0,0
		Mottaker	3205/77/1340/0/59	0,0
		Mottaker	3205/77/1340/0/60	0,0
		Mottaker	3205/77/1340/0/61	0,0
		Mottaker	3205/77/1340/0/62	0,0
		Mottaker	3205/77/1340/0/63	0,0
		Mottaker	3205/77/1340/0/64	0,0
		Mottaker	3205/77/1340/0/65	0,0
		Mottaker	3205/77/1340/0/66	0,0
		Mottaker	3205/77/1340/0/67	0,0
		Mottaker	3205/77/1340/0/68	0,0
		Mottaker	3205/77/1340/0/69	0,0
		Mottaker	3205/77/1340/0/70	0,0

			Mottaker	3205/77/1340/0/71	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/72	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/73	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/74	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/75	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/76	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/77	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/78	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/79	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/80	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/81	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/82	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/83	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/84	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/85	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/86	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/87	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/88	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/89	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/90	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/91	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/92	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/93	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/94	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/95	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/96	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/97	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/98	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/99	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/100	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/101	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/102	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/103	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/104	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/105	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/106	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/107	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/108	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/109	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/110	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/111	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/112	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/113	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/114	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/115	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/116	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/117	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/118	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/119	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/120	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/121	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/122	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/123	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/124	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/125	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/126	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/127	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/128	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/129	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/130	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	14.06.2010	Avgiver	0231/77/1340/0/1	0,0
	Matrikkelført:	23.06.2010	Avgiver	0231/77/1340/0/2	0,0
			Avgiver	3205/77/1340/0/3	0,0
			Avgiver	3205/77/1340/0/4	0,0
			Avgiver	3205/77/1340/0/5	0,0
			Avgiver	3205/77/1340/0/6	0,0
			Avgiver	3205/77/1340/0/7	0,0

Avgiver	3205/77/1340/0/8	0,0
Avgiver	3205/77/1340/0/9	0,0
Avgiver	3205/77/1340/0/10	0,0
Avgiver	3205/77/1340/0/11	0,0
Avgiver	3205/77/1340/0/12	0,0
Avgiver	3205/77/1340/0/13	0,0
Avgiver	3205/77/1340/0/14	0,0
Avgiver	3205/77/1340/0/15	0,0
Avgiver	3205/77/1340/0/16	0,0
Avgiver	3205/77/1340/0/17	0,0
Avgiver	3205/77/1340/0/18	0,0
Avgiver	3205/77/1340/0/19	0,0
Avgiver	3205/77/1340/0/20	0,0
Avgiver	3205/77/1340/0/21	0,0
Avgiver	3205/77/1340/0/22	0,0
Avgiver	3205/77/1340/0/23	0,0
Avgiver	3205/77/1340/0/24	0,0
Avgiver	3205/77/1340/0/25	0,0
Avgiver	3205/77/1340/0/26	0,0
Avgiver	3205/77/1340/0/27	0,0
Avgiver	3205/77/1340/0/28	0,0
Avgiver	3205/77/1340/0/29	0,0
Avgiver	3205/77/1340/0/30	0,0
Avgiver	3205/77/1340/0/31	0,0
Avgiver	3205/77/1340/0/32	0,0
Avgiver	3205/77/1340/0/33	0,0
Avgiver	3205/77/1340/0/34	0,0
Avgiver	3205/77/1340/0/35	0,0
Avgiver	3205/77/1340/0/36	0,0
Avgiver	3205/77/1340/0/37	0,0
Avgiver	3205/77/1340/0/38	0,0
Avgiver	3205/77/1340/0/39	0,0
Avgiver	3205/77/1340/0/40	0,0
Avgiver	3205/77/1340/0/41	0,0
Avgiver	3205/77/1340/0/42	0,0
Avgiver	3205/77/1340/0/43	0,0
Avgiver	3205/77/1340/0/44	0,0
Avgiver	3205/77/1340/0/45	0,0
Avgiver	3205/77/1340/0/46	0,0
Avgiver	3205/77/1340/0/47	0,0
Avgiver	3205/77/1340/0/48	0,0
Avgiver	3205/77/1340/0/49	0,0
Avgiver	3205/77/1340/0/50	0,0
Avgiver	3205/77/1340/0/51	0,0
Avgiver	3205/77/1340/0/52	0,0
Avgiver	3205/77/1340/0/53	0,0
Avgiver	3205/77/1340/0/54	0,0
Avgiver	3205/77/1340/0/55	0,0
Avgiver	3205/77/1340/0/56	0,0
Avgiver	3205/77/1340/0/57	0,0
Avgiver	3205/77/1340/0/58	0,0
Avgiver	3205/77/1340/0/59	0,0
Avgiver	3205/77/1340/0/60	0,0
Avgiver	3205/77/1340/0/61	0,0
Avgiver	3205/77/1340/0/62	0,0
Avgiver	3205/77/1340/0/63	0,0
Avgiver	3205/77/1340/0/64	0,0
Avgiver	3205/77/1340/0/65	0,0
Avgiver	3205/77/1340/0/66	0,0
Avgiver	3205/77/1340/0/67	0,0
Avgiver	3205/77/1340/0/68	0,0
Avgiver	3205/77/1340/0/69	0,0
Avgiver	3205/77/1340/0/70	0,0
Avgiver	3205/77/1340/0/71	0,0
Avgiver	3205/77/1340/0/72	0,0
Avgiver	3205/77/1340/0/73	0,0
Avgiver	3205/77/1340/0/74	0,0
Avgiver	3205/77/1340/0/75	0,0

			Avgiver	3205/77/1340/0/76	0,0
			Avgiver	3205/77/1340/0/77	0,0
			Avgiver	3205/77/1340/0/78	0,0
			Avgiver	3205/77/1340/0/79	0,0
			Avgiver	3205/77/1340/0/80	0,0
			Avgiver	3205/77/1340/0/81	0,0
			Avgiver	3205/77/1340/0/82	0,0
			Avgiver	3205/77/1340/0/83	0,0
			Avgiver	3205/77/1340/0/84	0,0
			Avgiver	3205/77/1340/0/85	0,0
			Avgiver	3205/77/1340/0/86	0,0
			Avgiver	3205/77/1340/0/87	0,0
			Avgiver	3205/77/1340/0/88	0,0
			Avgiver	3205/77/1340/0/89	0,0
			Avgiver	3205/77/1340/0/90	0,0
			Avgiver	3205/77/1340/0/91	0,0
			Avgiver	3205/77/1340/0/92	0,0
			Avgiver	3205/77/1340/0/93	0,0
			Avgiver	3205/77/1340/0/94	0,0
			Avgiver	3205/77/1340/0/95	0,0
			Avgiver	3205/77/1340/0/96	0,0
			Avgiver	3205/77/1340/0/97	0,0
			Avgiver	3205/77/1340/0/98	0,0
			Avgiver	3205/77/1340/0/99	0,0
			Avgiver	3205/77/1340/0/100	0,0
			Avgiver	3205/77/1340/0/101	0,0
			Avgiver	3205/77/1340/0/102	0,0
			Avgiver	3205/77/1340/0/103	0,0
			Avgiver	3205/77/1340/0/104	0,0
			Avgiver	3205/77/1340/0/105	0,0
			Avgiver	3205/77/1340/0/106	0,0
			Avgiver	3205/77/1340/0/107	0,0
			Avgiver	3205/77/1340/0/108	0,0
			Avgiver	3205/77/1340/0/109	0,0
			Avgiver	3205/77/1340/0/110	0,0
			Avgiver	3205/77/1340/0/111	0,0
			Avgiver	3205/77/1340/0/112	0,0
			Avgiver	3205/77/1340/0/113	0,0
			Avgiver	3205/77/1340/0/114	0,0
			Avgiver	3205/77/1340/0/115	0,0
			Avgiver	3205/77/1340/0/116	0,0
			Avgiver	3205/77/1340/0/117	0,0
			Avgiver	3205/77/1340/0/118	0,0
			Avgiver	3205/77/1340/0/119	0,0
			Avgiver	3205/77/1340/0/120	0,0
			Avgiver	3205/77/1340/0/121	0,0
			Avgiver	3205/77/1340/0/122	0,0
			Avgiver	3205/77/1340/0/123	0,0
			Avgiver	3205/77/1340/0/124	0,0
			Avgiver	3205/77/1340/0/125	0,0
			Avgiver	3205/77/1340/0/126	0,0
			Avgiver	3205/77/1340/0/127	0,0
			Avgiver	3205/77/1340/0/128	0,0
			Mottaker	3205/77/1340	0,0
Reseksjonering	Forretning:	18.05.2010	Avgiver	0231/77/1340/0/1	0,0
	Matrikkelført:	18.05.2010	Avgiver	0231/77/1340/0/2	0,0
			Avgiver	3205/77/1340	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/3	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/4	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/5	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/6	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/7	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/8	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/9	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/10	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/11	0,0
			Mottaker	3205/77/1340/0/12	0,0

Mottaker	3205/77/1340/0/13	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/14	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/15	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/16	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/17	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/18	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/19	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/20	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/21	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/22	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/23	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/24	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/25	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/26	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/27	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/28	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/29	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/30	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/31	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/32	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/33	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/34	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/35	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/36	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/37	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/38	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/39	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/40	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/41	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/42	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/43	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/44	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/45	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/46	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/47	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/48	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/49	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/50	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/51	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/52	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/53	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/54	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/55	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/56	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/57	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/58	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/59	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/60	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/61	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/62	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/63	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/64	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/65	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/66	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/67	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/68	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/69	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/70	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/71	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/72	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/73	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/74	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/75	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/76	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/77	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/78	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/79	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/80	0,0

Mottaker	3205/77/1340/0/81	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/82	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/83	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/84	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/85	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/86	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/87	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/88	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/89	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/90	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/91	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/92	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/93	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/94	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/95	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/96	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/97	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/98	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/99	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/100	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/101	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/102	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/103	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/104	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/105	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/106	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/107	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/108	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/109	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/110	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/111	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/112	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/113	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/114	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/115	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/116	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/117	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/118	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/119	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/120	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/121	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/122	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/123	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/124	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/125	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/126	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/127	0,0
Mottaker	3205/77/1340/0/128	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Strømsveien 49	H0508	Bolig	70,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Varehandel, reparasjon av motorvogner	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	16.04.2007
Bygningsstatus:	Midlertidig brukstillatelse	BRA bolig:	9 820,0	Igangset.till.:	04.04.2008
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:	5 943,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	15 763,0	Midl. brukstil.:	31.05.2010
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	124
Bygningsnr:	23305194			Antall etasjer:	7

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H05	18		1 464,0		1 464,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

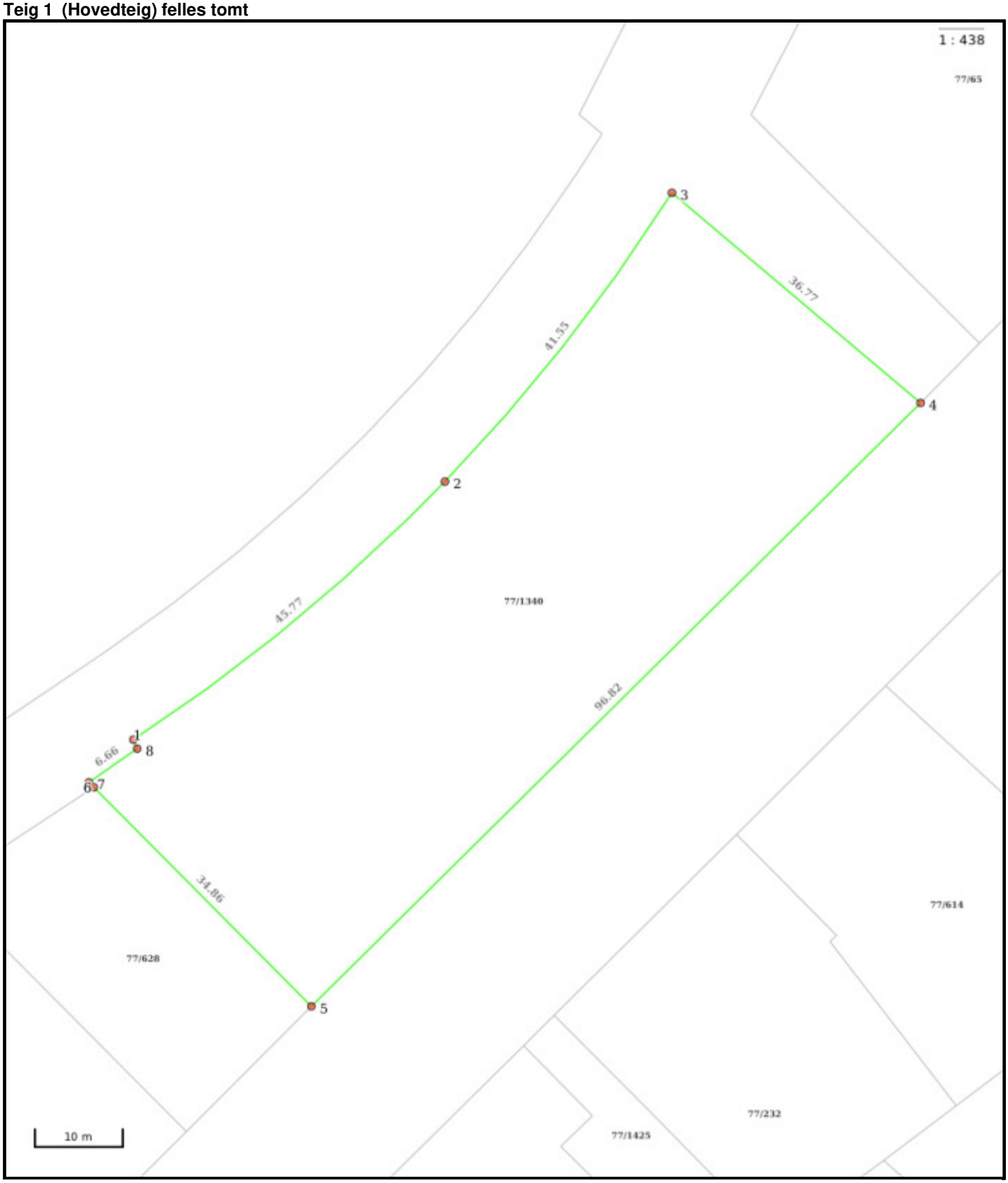
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for largeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 3 162,10m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 647 162,88	612 141,89	45,77m	Terrengmålt	10	-205,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 647 195,08	612 174,29	41,55m	Terrengmålt	10	-205,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 647 229,88	612 196,87	36,77m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 647 208,79	612 226,99	96,82m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 647 134,71	612 164,65	34,86m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 647 157,11	612 137,94	0,80m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 647 157,62	612 137,32	6,66m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 647 161,91	612 142,42	1,11m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Lillestrøm kommune

Kommuneplanens arealdel 2023 – 2035

Dokument 3.1

Bestemmelser med retningslinjer

Vedtatt i kommunestyret 14.06.2023 i sak 76/23,

revidering vedtatt 24.01.2024 i sak 2/24 og 04.09.2024 i sak 140/24

16.05.2024: Informasjon om ugyldig spesifisering av underformål – rød tekst i kursiv er ikke juridisk bindende, kun retningsgivende

Informasjon om kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel er en overordnet plan, og viser hovedtrekkene i eksisterende og planlagt bruk og utvikling, hensyn og vern av arealer i hele Lillestrøm kommune. Kommuneplanens arealdel bygger på mål og satsningsområder i kommuneplanens samfunnsdel, vedtatt 17.06.2020. Disse bygger igjen på FNs bærekraftmål. Målene er videreført i langsiktig arealstrategi, vedtatt 08.09.2021, som også ligger til grunn for arealdelen.

Vedtak

Lillestrøm kommunestyre vedtok kommuneplanens arealdel 14.06.2023 i sak 76/23. Endringer etter tilleggshøring ble vedtatt i kommunestyret 24.01.2024 i sak 2/24 og 04.09.2024 i sak 140/24. Kommuneplanens arealdel med plankart og bestemmelser gjelder for alle nye tiltak. Unntatt er de deler av planen som er vedtatt med innsigelse.

Endringer som ble vedtatt av kommunestyret 04.09.2024

Boligformål ved Slettaveien/Guttarsrud/Roven i nordre del av tidligere Fet kommune - har vært på høring å tilbakeføre til LNF-område, er vedtatt beholdt som boligformål. Krav til regulering er tydeliggjort og utvidet. Mer informasjon fremgår av planbeskrivelsen punkt 5.11.4.

Boligformål ved Hellerud/Skjønnhaug langs rv.22 sør for Løkenåsen er vedtatt tilbakeført til LNF-formål.

Ny bestemmelse § 6-1.3 med underparagrafer § 6-1.3.1 og § 6-1.3.2 er vedtatt. LNF-spredt bebyggelse - bestemmelser som åpner for å tillate tilbygg, garasjer og andre mindre tiltak på de fleste eksisterende bolig- og fritidboligeiendommer i områder avsatt til landbruk, natur- og friluftsliv (LNF-områder)

Omforente forslag til løsninger av innsigelse fra Mattilsynet – revidert hensynssone for sikring av drikkevannskilde – reservevannforsyning til Dalen vannverk fra Møsjøen er vedtatt. Reviderte bestemmelser til § 8-1.1 Hensynssone – sikring. Vannforsyning, § 8-1.2 Hensynssone – sikring. Vanninntak Glomma og § 8-1.6 Hensynssone – sikring. Vannforsyningsanlegg – drikkevannsbasseng er vedtatt.

Omforent forslag til løsning av innsigelse fra Bane Nor – tillegg til § 1-6: Nødvendige tiltak til drift og vedlikehold av jernbanen tillates innenfor baneformålet er vedtatt.

Områder og bestemmelser vedtatt med innsigelser

§ 6-1.3.3 LNF-spredt ny boligbebyggelse ved Enebakkneset (LSB4) – har vært på høring å tilbakeføre til LNF-område, er vedtatt beholdt av kommunestyret. Det er innsigelse fra Statsforvalteren.

Det er også innsigelse fra fylkeskommunen til bestemmelse om gangbru over jernbanen ved Sørumsand (§ 2-9.2.5 og § 2-3.2.3)

5 byggeområder er vedtatt med innsigelse, plankart og bestemmelser for disse områdene er uten rettsvirkning. Det kan ikke vedtas reguleringsplaner i disse områdene uten at innsigelsene er løst. Dette gjelder disse områdene, med følgende tillegg i bestemmelsene:

§ 2-2.3 Bestemmelser for felt for boligbebyggelse

§ 2-2.3.5 Felt for framtidig boligbebyggelse på Skedsmokorset

Felt B 81– Åsenhagen (område 31) - Konsentrert småhusbebyggelse – maksimalt 30 boenheter. Det skal settes av areal til strøkslekeplass på minst 5 daa. sentralt i området. Byggegrense mot Gjerdrumsveien er 50 meter. Kapasitet på VA- ledningsnett må oppgraderes.

§ 2-2.3.8 Felt for framtidig boligbebyggelse på Fetsund
B83 Løkenåsen Horisont (område 83) - småhusbebyggelse, minst 50% skal være frittliggende småhusbebyggelse. Det skal settes av areal til minst to 8-avdelings barnehager Myr (15 daa) utelates fra byggeformålet. Krav om trinnvis utbygging. Kapasitet på VA-ledningsnett må oppgraderes.

B84 Løkenåsen (område 85) - småhusbebyggelse, minst 50% skal være frittliggende småhusbebyggelse. Maksimalt 50 boenheter. Kapasitet på VA-ledningsnett må oppgraderes.

§ 2-5 Næring

Felt BN28: Krokstad næringspark ved Kompveien (område 80) - området skal brukes til lager, industri og verksted. Ny VA-ledning må etableres til Heia. Kapasitet på eksisterende VA- ledningsnett videre må oppgraderes.

Felt BN29: Utvidelse av Heia næringsområde (område 82) – området skal brukes til lager, industri og verksted. Myr (16 daa) i søndre del av området og bekker i nordre del utelates fra byggeformålet. Tiltak ved krysset mot Kompveien må utredes. Kapasitet på VA-ledningsnett må oppgraderes.

13.05.2024 Informasjon om ugyldig spesifisering av underformål

Spesifisering av type bebyggelse innenfor underformål for bolig, næring, forretning og offentlig og privat tjenesteyting er ugyldig, og er markert med rød kursiv tekst i bestemmelsene. Den røde kursive teksten er ikke juridisk bindende, kun retningsgivende.

Gyldig formål	**Retningsgivende tekst**
Bolig	Småhusbebyggelse (frittliggende/konsentrert) Blokk
Forretning	Plasskrevende varehandel, detaljhandel, utsalg som krever kunde- eller medlemskort
Næring	Kontor, lager, industri, bevertning, hotell
Offentlig og privat tjenesteyting	Skole, barnehage

Innhold

Informasjon om kommuneplanens arealdel 2
Kapittel I Generelle bestemmelser 9
§ 1-1 Formålsparagraf 9
§ 1-2 Gjeldende planer 9
§ 1-2.1 Gjeldende planer 9
§ 1-3 Plankrav (jf. pbl § 11-9 nr. 1) 9
§ 1-3.1 Unntak fra plankrav (jf. pbl. § 11-10 nr. 1) 9
§ 1-3.2 Krav om kommunedelplan 10
§ 1-3.3 Krav om områderegulering 10
§ 1-3.4 Krav til planprogram med veiledende prinsipplan for offentlige rom (VPOR) 10
§ 1-4 Utbyggingsavtaler (jf. § 11-9 nr. 2) 11
§ 1-5 Holdningsklasser for avkjørsler 11
§ 1-6 Byggegrenser 12
§ 1-6.1 Byggegrense mot vei 12
§ 1-6.2 Byggegrense mot andre tekniske anlegg 13
§ 1-6.3 Byggegrense mot raviner, vassdrag, grønnstruktur og dyrket mark 13
§ 1-7 Tilgjengelighet for alle 13
§ 1-8 Estetikk (jf. pbl. § 11-9 nr. 6) 14
§ 1-8.1 Generelle krav til estetikk og kvalitet 14
§ 1-8.2 Dokumentasjon til reguleringsplanforslag 14
§ 1-8.3 Dokumentasjon i byggesaker 15
§ 1-9 Grønnstruktur (jf. pbl. § 11-9 nr. 6) 16
§ 1-9.1 Generelt om grønnstruktur 16
§ 1-9.2 Sikring av grønnstruktur 17
§ 1-9.3 Hensyn til tilgrensende grønnstruktur 18
§ 1-10 Geotekniske undersøkelser (pbl §§ 11-9 nr. 8 og 28-1 jf. 3-1 bokstav h 18
§ 1-11 Skilt og reklame (jf. pbl. § 11-9 nr. 5) 19
§ 1-11.1 Skiltplan 19
§ 1-11.2 Plassering 19
§ 1-11.3 Utforming 19
§ 1-12 Parkeringskrav/oppstillingsplasser for bil og sykkel 20
§ 1-12.1 Krav til parkeringsdekning 20
§ 1-12.2 Krav til utforming og plassering 21
§ 1-12.3 Krav til gjesteparkering 21
§ 1-12.4 Krav til parkeringsplasser reservert for forflytningshemmede 21
§ 1-12.5 Tilrettelegging for ladbare biler 21

§ 1-12.7 Krav til sykkelparkering....22
§ 1-12.8 Frikjøp av oppstillingsplasser for bil og sykkel....22
§ 1-13 Midlertidige tiltak (jf. pbl. § 11-9 nr. 6, jf. § 30-5)....23
§ 1-14 Miljøkvalitet (jf. pbl. § 11-9 nr. 6)....23
§ 1-14.1 Støy....23
§ 1-14.2 Stråling....25
§ 1-14.3 Lokalklima og luftkvalitet....25
§ 1-14.4 Vurdering av konsekvenser av og for klimaendringer....25
§ 1-14.5 Karbonrike arealer....26
§ 1-14.6 Vannkvalitet og vassdrag....26
§ 1-14.7 Forvaltning av kantsonen langs vassdrag i ulike vannforvaltningsklasser....28
§ 1-14.8 Forurensning i grunnen....28
§ 1-14.9 Ved funn av avfallsdeponi under gravearbeider....29
§ 1-14.10 Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan....29
§ 1-15 Landskap og natur....29
§ 1-15.1 Landskapskvaliteter....29
§ 1-15.2 Kartlegging av naturkvaliteter....29
§ 1-15.3 Naturkvaliteter....30
§ 1-16 Terrenginngrep, massehåndtering i reguleringsplan og deponering av snø....31
§ 1-17 Vern av matjord....31
§ 1-17.1 Omdisponert areal....31
§ 1-17.2 Gjenbruk av matjord....31
§ 1-17.3 Tilførsel av matjord på dyrka og dyrkbar jord....32
§ 1-18 Kulturminnevern....32
§ 1-18.1 Automatisk fredete kulturminner....32
§ 1-18.2 Listeførte kirker....32
§ 1-18.3 Enkeltbygninger og kulturmiljø registrert i kulturminneplan/kulturmiljøplan....32
§ 1-18.4 Dokumentasjon og vurdering av søknader....33
§ 1-19 Fare for urbanflom ved styrtnedbør....34
§ 1-20 Fare for flom....34
§ 1-21 Restriksjonsområder rundt Kjeller flyplass....34
§ 1-23 Plassering av nettstasjoner....34
Kapittel II Bebyggelse og anlegg....35
§ 2-1 Generelle bestemmelser for områder for bebyggelse og anlegg....35
§ 2-1.1 Rekkefølgekrav (jf. pbl. § 11-9 nr. 4)....35
§ 2-1.2 Krav til teknisk infrastruktur i områder for bebyggelse og anlegg (jf. pbl. § 11-9 nr. 3)....35
§ 2-1.3 Uteoppholdsareal....38

§ 2-1.4 Lekeplasser og andre arealer for aktivitet 41
§ 2-1.5 Krav om erstatningsareal 42
§ 2-1.6 Svalganger og åpne branntrapper 42
§ 2-1.7 Grønne tak 42
§ 2-1.8 Tre i bærende konstruksjoner, materialgjenvinning og gjenbruk 43
§ 2-1.9 Fellesfunksjoner i boligprosjekter (pbl. § 11- 9, nr. 5) 43
§ 2-1.10 Sosiale boformer (pbl. § 11- 9, nr. 5) 43
§ 2-1.11 Minste dybde og fasadebredde for leiligheter/rekkehus 44
§ 2-1.12 Boligstørrelse - variasjon 44
§ 2-2 Bestemmelser for boligbebyggelse 44
§ 2-2.1 Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse, eksisterende 44
§ 2-2.2 Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse 45
§ 2-2.3 Bestemmelser for felt for boligbebyggelse 46
§ 2-3 Område for bebyggelse og anlegg – Sentrumsformål 47
§ 2-3.1 Bestemmelser for sentrum generelt 47
§ 2-3.2 Framtidige områder for sentrumsformål - spesifikt for felt 51
§ 2-4 Område for bebyggelse og anlegg - tjenesteyting 54
§ 2-5 Næring 54
§ 2-6 Idrettsanlegg 54
§ 2-7 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg 55
§ 2-8 Grav- og urnelund 55
§ 2-9 Område for bebyggelse og anlegg – Kombinerte formål 55
§ 2-9.1 Generelle bestemmelser for visse felt for framtidige kombinerte formål 56
§ 2-9.2 Framtidige områder for kombinert bebyggelse og anleggsformål – Feltbestemmelser 57
Kapittel III Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur 58
§ 3-1 Vei - Torg 58
§ 3-2 Støyskjerming langs vei 59
Kapittel IV Grønnstruktur 59
§ 4-1 Grønnstruktur 59
§ 4-1.1 Utforming og bruk av arealene 59
§ 4-1.2 Omdisponering 59
§ 4-2 Bestemmelser for ulike underformål innenfor grøntstrukturen 59
§ 4-2.1 Blågrønn struktur 59
§ 4-2.2 Naturområde 60
§ 4-2.3 Turdrag 60
§ 4-2.4 Friområde 60
§ 4-2.5 Park 60

§ 4-2.6 Overvannstiltak 60
§ 4.3 Bestemmelser for konkrete felt innenfor grønnstrukturen 60
§ 4-3.1 KGS1, Stortorvet. 60
§ 4-3.2 KGS2, Kvartalet mellom Jernbanegata, Nesgata og Fabrikkgata. 60
Kapittel V Forsvaret 61
§ 5-1 Krav til kommunedelplan for Kjeller flyplass 61
§ 5-1.1 Nye veianlegg 61
§ 5-1.2 Overvannshåndtering 61
§ 5-1.3 Ny gatestruktur og plassering av byrom 61
§ 5-1.4 Ny grønnstruktur og grønne forbindelser 61
§ 5-2 Miljøopprydning 61
Kapittel VI Landbruks, natur- og friluftsformål....61
§ 6-1 Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNF) 61
§ 6-1.1 Driftsbygninger 62
§ 6-1.2 Kårboliger....62
§ 6-1.3 LNF-områder med spredt bolig- og fritidsbebyggelse....62
§ 6-1.4 LNF-områder der det tillates nye boenheter i spredt boligbebyggelse 63
Kapittel VII Bruk og vern av sjø og vassdrag 63
§ 7-1 Vassdrag 63
Kapittel VIII Bestemmelser til hensynssoner 64
§ 8-1 Faresoner og sikringssoner....64
§ 8-1.1 Hensynssone – sikring. Vannforsyning, H110_1 og H110_2 64
§ 8-1.2 Hensynssone – sikring. Vanninntak i Glomma, H110_3 64
§ 8-1.3 Hensynssone – sikring. Jernbanetunell, H130_1 65
§ 8-1.4 Hensynssone – sikring. Miljøsone/byggegrense langs E6, H130_2 65
§ 8-1.5 Hensynssone – sikring. Sentralrenseanlegg og vannforsyningsanlegg, H190_1 – H190_3 65
§ 8 -1.6 Hensynsone – sikring. Vannforsyningsanlegg - ~~høyde~~**drikkevanns**basseng, H190_4 - H190_16 65
§ 8 -1.7 Hensynsone – sikring. Vannforsyningsanlegg - hovedledninger, H190_17....65
§ 8-1.8 Hensynssone – fare. Kvikkleire, H310 65
§ 8-1.9 Hensynssone – fare for flom i Glomma, Nitelva og Leira sør for Leirsund bru H320_1 65
§ 8-1.10 Hensynssone – fare for flom i Leira nord for Leirsund bru H320_2 66
§ 8-1.12 Hensynssone – fare. Flom i bekker med årssikker vannføring, H320_4....66
§ 8-1.13 Hensynssone – fare. Ammunisjonslageret Dumpa, H350_1 66
§ 8-1.14 Hensynssone – fare. Industri på Nesa sør, H350_2 67
§ 8-1.15 Hensynssone – fare. Industri i Ekornesveien, H350_3....67

§ 8-1.16 Hensynssone – fare. Høyspenningsanlegg, H370_1 – H370_4 67
§ 8-1.17 Hensynssone – fare. Atomreaktor på Kjeller, H390_1 67
§ 8-1.18 Hensynssone – fare. Restriksjonsområde for nedlagt avfallsdeponi, H390_2 67
§ 8-2 Soner med særlig angitt hensyn 67
§ 8-2.1 Hensynssoner med særlig hensyn til friluftsliv, H530_1 – H530_21 67
§ 8-2.2 Hensynssone med særlig hensyn til grønnstruktur, H540_1 68
§ 8-2.3 Hensynsoner med særlige hensyn til naturmiljø; raviner, H560_1 – H560_121 68
§ 8-2.4 Hensynssoner med særlig hensyn til kulturmiljø: H570_1 – H570_59 68
§ 8-3 Hensynssoner som er båndlagt 68
§ 8-3.1 Områder båndlagt etter plan- og bygningsloven, H710_1 – H710_4, samt ved Asakskredet 68
§ 8-3.2 Områder båndlagt etter lov om naturvern, H720_1 – H720_11 68
§ 8-3.3 Områder båndlagt etter lov om kulturminner, H730_1 – H730_20 69
§ 8-3.4 Områder båndlagt etter lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner, H735_1 – H735_2 69
§ 8-3.5 Områder båndlagt etter energiloven, H740_1 – H740_2 69
§ 8-4 Hensynssoner for felles planlegging 69
§ 8-4.1 Sone med krav om felles planlegging H810_1 - H810_4 69
Kapittel IX Bestemmelser til bestemmelsesområder 70
§ 9-1 Bestemmelsesområder for miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur 70
§ 9-1.1 Bestemmelsesområder for boligfelt med særlige hensyn i Lillestrøm by #6_1 til #6_21 70
§ 9-1.2 Bestemmelsesområder for stille områder #6_22 til #6_29. 70
Kapittel X Vedlegg 70

Kapittel I Generelle bestemmelser

Retningslinjer står i kursiv, og er ikke juridisk bindende som kommuneplanbestemmelse. Informasjon står også i kursiv.

§ 1-1 Formålsparagraf

Kommuneplanens arealdel skal bidra til å oppnå målene satt i kommuneplanens samfunnsdel og følge langsiktig arealstrategi. Det innebærer at det skal legges til rette for en bærekraftig arealutvikling hvor folkehelse og trivsel, universell utforming og klimahensyn blir prioritert.

§ 1-2 Gjeldende planer

§ 1-2.1 Gjeldende planer
Kommunedelplan for rv. 22 Kryssing av Glomma fra Garderveien til Kringenkrysset og kommunedelplan for Fetsund sentrum gjelder ved motstrid foran kommuneplanens arealdel.

Reguleringsplaner gjelder ved motstrid foran kommuneplanens arealdel, med følgende unntak:

- Utnyttelsesgrad for boligformål, åpen småhusbebyggelse der denne i reguleringsplan beregnes på annen måte enn bebygd areal (% BYA). I åpen småhusbebyggelse er tillatt maksimum BYA = 24 % i indre sone og 20 % i ytre sone. Indre og ytre sone er vist på kart i vedlegg b)
- Der det i kommuneplan er vedtatt endret arealformål. Reguleringsplan gjelder likevel foran kommuneplanen for arealer regulert til grønnstruktur eller bevaring/hensynsone bevaring.
- Der dette ellers er eksplisitt angitt i disse bestemmelser at kommuneplanen ved motstrid gjelder foran reguleringsplan

Kommuneplanens generelle bestemmelser og retningslinjer (kap 1 og § 2.1 med underparagrafer) supplerer gjeldende reguleringsplaner der reguleringsplanen ikke selv inneholder tilsvarende bestemmelser.

§ 1-3 Plankrav (jf. pbl § 11-9 nr. 1)

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg eller samferdselsanlegg og infrastruktur kan det ikke utføres tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1, første ledd bokstavene a, b, d, k, l og m før området inngår i reguleringsplan. For områder avsatt til råstoffutvinning, kan utvidelse av driften ikke finne sted uten etter godkjent reguleringsplan.

Informasjon:
Det er meldeplikt etter mineralloven § 42 for uttak over 500 m^3, og krav om driftskonsesjon etter mineralloven § 43 for uttak over 10 000 m^3. Direktoratet for Mineralforvaltning er myndighet etter loven.

§ 1-3.1 Unntak fra plankrav (jf. pbl. § 11-10 nr. 1)
Følgende unntak fra § 1-3 gjelder:

a) I uregulerte områder for eksisterende boligformål er det ikke krav om reguleringsplan for gjennomføring av tiltak som er i tråd med § 2-2.1. Unntaket gjelder ikke oppføring av mer enn fire eneboliger eller to tomannsboliger, samt fradeling av tomt til samme

formål. Hver eiendom kan bebygges med maksimalt en enebolig, en enebolig med sekundærleilighet eller en tomannsbolig. Unntaket fra plankravet gjelder ikke for mer enn en fradeling fra hver opprinnelig eiendom og /eller fradelte eiendommer fra denne. Unntaket fra plankravet gjelder ikke for nye boenheter i boligformål ved Slettaveien/Guttersrud.

b) I øvrige uregulerte områder avsatt til utbygging for andre formål enn boligformål kan oppføring av påbygg, tilbygg og garasjer/uthus og utføring av andre mindre tiltak i tilknytning til eksisterende bygningsmasse til bruk for samme formål, tillates uten krav om detaljreguleringsplan. Tiltaket kan ha et samlet omfang på maks 200 m^2 BRA. Samlet maks BYA = 20% for eiendommen.

c) Innenfor formål nåværende samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur er oppføring av mindre tiltak på jernbanen unntatt plankravet.

§ 1-3.2 Krav om kommunedelplan
Det stilles krav til vedtatt felles kommunedelplan for felt MF1 og MF 2 før det kan igangsettes detaljreguleringsprosesser og tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1. Krav om kommunedelplan kan fravikes dersom det gjelder mindre tiltak til funksjoner for Forsvaret som ikke genererer nye arbeidsplasser eller behov for ny infrastruktur.

Informasjon: Ved planoppstart skal kommunen ta stilling til hvilke tilgrensende områder utenfor MF1 og MF2 som skal omfattes av kommunedelplanen.

§ 1-3.3 Krav om områderegulering
Det stilles krav til vedtatt områderegulering for følgende områder før det kan varsles oppstart for nye detaljreguleringer innenfor områdereguleringens avgrensning for:

1) Området som består av feltene KF19-26 (Skedsmokorset øst), samt Presthagaveien og Kirkeveien på strekningen mellom rundkjøringene
2) Området som består av feltene KF14-16 (Hvam)
3) Området som består av feltene SF21- SF26 (Lillestrøm nord). Områdereguleringen skal vise overordnet teknisk detaljplan for kollektivtrase og høystandard sykkeltrasé mellom Kjeller og Lillestrøm. Det skal tilrettelegges for separering av gående og syklende.
4) Fetsund sentrum
5) Revisjon av områdeplan for Sørumsand sentrum.
6) Lillestrøm knutepunkt
7) Felt KF2 (Nesa nord)

Det gis unntak for planprosesser der oppstart er varslet før denne kommuneplanen ble vedtatt.

Før arbeidet med områderegulering starter skal kommunestyret ha fattet vedtak om oppstart av områderegulering i sak om planinitiativ for området. Etter vedtak av planinitiativ skal det innenfor områdereguleringens avgrensning ikke gis tillatelse til oppføring av nye boenheter eller ny næringsbebyggelse. Unntatt er tiltak som fremgår av § 1-3.1, og tiltak som fremgår av detaljreguleringer vedtatt etter denne kommuneplanen.

§ 1-3.4 Krav til planprogram med veiledende prinsipplan for offentlige rom (VPOR)
Det stilles krav til planprogram med VPOR for følgende områder før det kan varsles oppstart for nye detaljreguleringsplaner:

1) Området avgrenset av Nitelva, Nittedalsgata, Jonas Liesgate og Brogata (Lillestrøm Vest). Planprogrammet skal vise overordnet teknisk detaljplan for kollektivtrasé og høystandard sykkeltrasé mellom Lillestrøm og Strømmen. Det skal tilrettelegges for separering av gående og syklende.

2) Lørenfallet sentrum.

Det gis unntak for planprosesser der oppstart er varslet før denne kommuneplanen ble vedtatt.

Før arbeidet med VPOR starter skal kommunestyret ha fattet vedtak om oppstart av planarbeid i sak om planinitiativ for området. Etter vedtak av planinitiativ skal det innenfor avgrensningen av VPOR ikke gis tillatelse til oppføring av nye boenheter eller ny næringsbebyggelse. Unntatt er tiltak som fremgår av § 1-3.1, tiltak som fremgår av detaljreguleringsplaner vedtatt etter denne kommuneplanen.

§ 1-4 Utbyggingsavtaler (jf. § 11-9 nr. 2)

1) Utbyggingsavtaler er en forutsetning der kommunen vurderer at det foreligger behov for å avklare nærmere hvordan en plan (eller et eller flere tiltak i en plan) skal gjennomføres og bekostes, eller der det foreligger et behov for å inngå avtale som et supplement til en eller flere arealplaner. Både ved utbygging, fortetting og fornyelse/transformasjon.
2) Ved utarbeidelse av kommunedelplan, områderegulering eller detaljregulering for et større område, kan det fattes mer spesifikke forutsigbarhetsvedtak der det vil gi bedre forutsigbarhet med hensyn til utbygging innenfor planområdet.
3) Som hovedprinsipp må utbyggerne selv opparbeide, bekoste og/eller sikre gjennomført nødvendige tiltak, herunder teknisk, grønn og blå infrastruktur hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl) eller i den aktuelle arealplan.
4) Utbyggingsavtalene kan regulere hvem som skal prosjektere, gjennomføre og finansiere ulike typer tiltak, for eksempel teknisk, grønn og blå infrastruktur, samt ha krav om kvalitet og utforming av disse. Dette kan også gjelde slik infrastruktur utenfor det aktuelle planområdet, der dette er nødvendig og rimelig for å dekke behov som utbyggingen medfører og som ikke dekkes innenfor planområdet.
5) Utbyggingsavtalene vil også kunne regulere fremdrift og krav til ferdigstillelse av tiltak, samt organisatoriske tiltak (for eksempel etablering av velforeninger, organisering i forhold til privat drift og vedlikehold mv.)
6) Det kan inngås utbyggingsavtale som stiller krav til utforming som går lenger enn det som følger av arealplanene med hensyn til universell utforming, livsløpsstandard, tilpasning til ulike brukergrupper, krav til kvalitet, herunder krav til energieffektive og miljøvennlige løsninger mv.
7) Utbyggingsavtale kan inngås der det fra kommunens side er ønskelig å regulere antall boliger i et område, største og minste boligstørrelse, eller å stille krav til bygningers utforming. Utbyggingsavtaler kan også omhandle bruk av kommunal forkjøpsrett til markedspris for boliger og tilvisningsavtaler etter Husbankens regelverk.
8) Videre kan det inngås utbyggingsavtale om forskuttering av kommunale tiltak som er nødvendige for gjennomføring av planvedtak, samt om overdragelse av grunn til offentlige reguleringsformål.

§ 1-5 Holdningsklasser for avkjørsler (jf. pbl. § 11-9 nr 3 og § 11-10 nr. 4)

Holdningsklassene skal forvaltes etter rammeplan for avkjørsler på offentlig vei. Ved planlegging og etablering av nybygg skal disse lokaliseres slik at avkjørsel fra offentlig vei kan skje i samsvar med rammeplanen. Holdningsklassene som benyttes er:

a) <u>Meget streng holdning</u>
Veiene skal være avkjørselsfrie, og det skal ikke tillates avkjørsler på motorvei. For hovedavkjørsler til gårdsbruk og driftsavkjørsler kan det allikevel tillates adkomst for øvrige veier under denne klassifiseringen, dersom disse oppfyller de tekniske

krav. Nye avkjørsler og utvidet bruk av avkjørsel tillates kun etter vedtatt reguleringsplan.

b) Streng holdning
Antall avkjørsler må være meget begrenset. Hovedavkjørsel til gårdsbruk og driftsavkjørsler bør likevel tillates, dersom disse oppfyller de tekniske krav. Nye boligavkjørsler tillates kun etter vedtatt reguleringsplan. Valg av løsning må vurderes i forhold til fremtidig utvikling. Tillatelse til utvidet bruk av boligavkjørsler bør begrenses, og det bør da være et visst antall brukere av avkjørselen fra før.

c) Mindre streng holdning
Antall direkte avkjørsler til veiene skal være begrenset, og nye boligavkjørsler bør begrenses. Plassering av avkjørsler må vurderes med tanke på fremtidig utvikling. Tillatelse til utvidet bruk av boligavkjørsel kan gis dersom denne tilfredsstiller tekniske krav.

d) Lite streng holdning
Tillatelse til ny avkjørsel kan normalt gis, dersom tekniske krav til avkjørselsutforming oppfylles. Nye avkjørsler skal etableres via eksisterende avkjørsel der det ligger til rette for dette. Utvidet bruk av avkjørsler skal normalt tillates.

Rammeplan for avkjørsler viser hvilke holdningsklasser som gjelder hvor, rammeplanen er vist på kart som er vedlegg e) til disse bestemmelsene.

§ 1-6 Byggegrenser (jf. pbl. § 11-9 nr. 5)

Byggegrenser som er vist i kommuneplankartet eller reguleringsplan gjelder foran byggegrenser gitt i disse bestemmelsene. Byggegrenser gjelder ikke tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1, første ledd bokstavene c, e, og f.

§ 1-6.1 Byggegrense mot vei
Byggegrense måles fra veimidte jf. vegloven § 29:

Mot veg:
- Kommunal vei – 15 meter
- Riksvei – 50 meter
- Fylkesvei – 30 meter
- Gang- og sykkelvei og turvei: Der gang- og sykkelvei eller turvei går langs kjøreveier måles byggegrensen fra kjøreveiens midte. Der gang- og sykkelvei eller turvei ikke ligger like inntil kjørevei, gjelder en egen byggegrense på 12 meter fra gang- og sykkelveiens eller turveiens veimidte.

I kryss: Byggegrenser mot kryss skal være slik de er beskrevet i den til enhver tids gjeldende vei- og gatenorm.

For å holde av plass til eventuell fremtidig kollektivtrasé skal følgende gatebredder vurderes og sikres i framtidige reguleringsplaner i:
- Storgata mellom Parkalleén og Vestbygata
- Jonas Lies Gate
- Nittedalsgata sør
- Strømsveien fra Sagdalen rundkjøring til Lørenskog grense
- Fetveien, Nordbyveien, Skedsmo Kirkevei og Trondheimsveien

§ 1-6.2 Byggegrense mot andre tekniske anlegg
Fra offentlige vann- og avløpsledninger gjelder en byggegrense på minimum 4 meter fra hver side av ledningens senter. For ledninger dypere enn 2 meter, må avstanden beregnes til 2*x faktisk ledningsdybde. Ny bebyggelse og konstruksjoner, inklusive garasjer og støttemurer, skal ikke plasseres slik at den er til ulempe for drift og vedlikehold av offentlige vann- og avløpsanlegg. For ledninger med dimensjon 300 mm. eller større, er byggegrensen 8 meter på hver side av ledningens senter.

Informasjon: Der bygge- og anleggstiltak må gjennomføres selv om avstandskravet ikke er mulig å overholde, skal det sikres på en slik måte at det ikke oppstår skader som følge av kommunens vedlikeholdsarbeid på ledningen. Det kreves at ledningen blir lagt i en kulvert for å sikre at den kan skiftes ved behov. Tilhørende heftelser på bygg eller eiendom skal tinglyses. Ved vedlikehold av ledninger er kommunen uten ansvar for skader på tiltak som ikke er oppført i henhold til disse bestemmelsene.

Kontakt kommunen ved arbeider i nærheten av kommunal ledning for påvisning av ledningen.

§ 1-6.3 Byggegrense mot raviner, vassdrag, grønnstruktur og dyrket mark
Bygge- og anleggstiltak er ikke tillatt innenfor byggegrensen. Dette inkluderer terrengendringer/massemottak og snømottak. Nødvendige tiltak til drift og vedlikehold av jernbanen tillates innenfor baneformålet.

1. Mot områder vist i kommuneplan eller reguleringsplan som grønnstruktur gjelder det en byggegrense på 10 meter.
2. For områder ved Leira, Nitelva, Glomma/Øyeren, Rømua, Varsjøen, Heiavannet, Tretjern, Hvaltjern, Bølertjern, Vestre Jarsjø, Stampetjern og Tientjern gjelder det en byggegrense på 100 meter fra strandlinjen, som vist i plankartet.
3. For arealer ved øvrige vassdrag gjelder en byggegrense på 50 meter fra strandlinjen ved normalvannføring (skjæringslinjen mellom land og vannflaten vist som vannlinjer i kommunens basiskart). Reell flomfare langs elver og bekker må utredes senest på reguleringsplannivå.
4. Mot bekker omfattet av egne hensynssoner, gjelder egne byggegrenser, jf. § 8-1.12
5. Mot raviner gjelder det en byggegrense på minimum en avstand tilsvarende dybden på ravinen, minimum 20 meter fra hensynssonen (knekkpunkt ravine/flatt terreng).
6. Ved regulering av områder som grenser mot dyrka jord skal det innenfor regulert område avsettes en buffersone på minst 15 meter. I buffersonen skal det plantes/såes til med stedegne busker og trær.

Informasjon: Med ravine menes V-formede daler som er gravd ut av bekk eller elv i marine løsmasser. Konferer med kommunen ved usikkerhet om landskapsformen er en ravine. De fleste ravinene er omfattet av hensynssone H560 i plankartet, omtalt i § 8-2.3. Her går hensynssonens yttergrense i ravinens knekkpunkt. Byggegrensen på minst 20 meter beregnes fra denne yttergrensen. Bestemmelsen gjelder i alle raviner, uavhengig av om de er vist med nevnte hensynssone. Klima- og miljøtiltak i landbruket er ikke omfattet av bestemmelsen.

§ 1-7 Tilgjengelighet for alle (jf. pbl. § 11-9 nr. 5)
I plansaker skal det dokumenteres hvordan universell utforming er ivaretatt i tråd med den til enhver tids gjeldende teknisk forskrift (TEK) og Statens vegvesens Håndbok V129 Universell utforming av veger og gater. Offentlige uteområder må utformes slik at det blir lett å orientere seg.

I reguleringsplan skal det det dokumenteres at tiltakets utforming og plassering på tomta skal utføres på en slik måte at krav til tilgjengelighet, og eksisterende terrengs karakter, ivaretas på en best mulig måte.

Retningslinje: Det vises til «Arkitektoniske virkemidler for orientering og veifinning» utgitt av DiBK og Statens vegvesen, Norsk standard for Utforming av byggverk (NS 11001) og Tilgjengelighet i uteområder (NS11005). I uteoppholdsområder skal det utformes trygge, effektive og logiske forbindelseslinjer. Ved prosjektering skal det benyttes tradisjonelle arkitektoniske virkemidler som reduserer behovet for kunstige ledelinjer. Utforming og materialbruk skal være en integrert del av designet.

Alle nye bussholdeplasser som er tilknyttet et gang- og sykkelveisystem eller fortau skal utformes etter Statens vegvesen sin håndbok 278, dette gjelder også ved rehabilitering.

Der naturlige terrengforhold gjør at kravene til universell utforming må fravikes skal dokumentasjonen vise hvordan løsningene som er valgt sikrer beste mulige tilgjengelighet.

§ 1-8 Estetikk (jf. pbl. § 11-9 nr. 6)

§ 1-8.1 Generelle krav til estetikk og kvalitet
Nye bygge- og anleggstiltak skal prosjekteres og utføres slik at de innehar gode visuelle kvaliteter i seg selv med hensyn til målestokk, rytme, struktur, høyder, materialbruk og farger. Utformingen skal samsvare med tiltakets funksjon og ses i sammenheng med tiltakets omgivelser og plassering.

Ny bebyggelse som oppføres nær bygg som er bevaringsverdige etter § 1-18 må harmonere både estetisk og funksjonelt med det bevaringsverdige bygget og dets nærmeste omgivelser. Kulturlandskap, fjernvirkning og siktforbindelser skal ivaretas.

Nye bygge- og anleggstiltak skal tilpasses eksisterende terreng. Terrenginngrep skal være moderate, og planert terrenget skal passe naturlig inn i nærområdet. Innganger skal plasseres slik at terrenginngrep blir minst mulig. Støttemurer skal ha god kvalitet.

§ 1-8.2 Dokumentasjon til reguleringsplanforslag
Det skal legges avgjørende vekt på at nye bygge- og anleggstiltak er stedstilpasset og harmonerer med stedets byggeskikk og ubebygde omgivelser. Landskapssilhuetter, horisontlinjer og åsprofiler skal ikke brytes.

§ 1-8.2.1 Landskap, grønnstruktur og omgivelser
Kommunen kan kreve at det før oppstartsmøte utarbeides en landskapsanalyse, jf. § 1-15.1

§ 1-8.2.2 Stedsanalyse
Kommunen kan kreve at det før oppstartsmøte utarbeides stedsanalyse etter kommunens mal.

§ 1-8.2.3 Volum- og funksjonsanalyse
Kommunen kan kreve at det etter oppstartsmøte med kommunen utarbeides en volum- og funksjonsanalyse etter kommunens mal. Analysen skal fungere som diskusjonsgrunnlag, før det fastsettes endelige rammer for utarbeidelse av planforslag. Analysen skal vise alternative utbyggingsforslag.

Det skal legges vekt på hvordan tiltaket påvirker omgivelser og nærliggende bebyggelse, herunder blant annet solforhold og åpne plasser. Der tiltak antas å få fjernvirkning, defineres

som landemerke eller har viktige samfunnsfunksjoner og -roller, skal virkningene av tiltaket utredes som et eget tema i volum- og funksjonsanalysen.

§ 1-8.2.4 Byromsprogram
Kommunen kan innenfor sentrumsformål stille krav om at det i reguleringsplanforslag skal utarbeides et byromsprogram hvor byromsnormen er lagt til grunn. Byromsnormen er vedlegg a) til disse bestemmelsene. Varelevering, brannbiloppstilling og avfallshåndtering skal inngå.

§ 1-8.2.5 Illustrasjonsplan
Illustrasjonsplan, med snitt og oppriss skal legges fram sammen med reguleringsplanforslaget. Illustrasjonsplanen skal presentere prosjektet på en lett lesbar måte. Intensjonene i reguleringsplanen skal fremheves og illustrasjonsplanen skal vise på hvilken måte prosjektet tilpasses omgivelsene.
Illustrasjonsplan skal også vise utforming av utomhusarealer med gangsoner, uteoppholdsarealer, beplantning og funksjoner som renovasjon, snøopplag og oppstillingsplass for brannbiler. Illustrasjonsplan skal vise maksimal utnyttelse i hht. planforlaget.

Ved behandling av reguleringsplaner kan det fastsettes i reguleringsbestemmelser at konkrete illustrasjoner skal være juridisk bindende.

§1-8.2.6 Estetisk redegjørelse
Estetisk redegjørelse skal legges fram sammen med reguleringsplanforslaget. Det skal redegjøres for kvalitetene som står omtalt i § 1-8.1.

§ 1-8.2.7 Materialbruk
Tiltak for å redusere utslipp av klimagasser fra produksjon og transport av byggematerialer, og utslipp fra arealendring skal alltid vurderes ved oppstart av reguleringsarbeid. Bruk av tre /massivtre og gjenvinnings - og gjenbruksmaterialer som fasademateriale i bygg og konstruksjoner, skal alltid vurderes og omtales ved oppstartsmøte for detaljregulering. I reguleringsplanforslaget skal det redegjøres for hvilke vurderinger som er gjort for bruk av materialer.

§ 1-8.2.8 Dokumentasjon
I alle plansaker skal det inngå en redegjørelse for og vurdering av tiltaket. Sammen med reguleringsplanforslaget kreves det til førstegangsbehandling framlagt illustrasjonsmateriale som belyser tiltakets estetikk, utforming av fasader, samspillet med de nære omgivelsene og fjernvirkning. Dokumentasjon kan være i form av tegninger, fotomontasje, perspektivfoto, digital 3D-modell samt fysisk modell.

Miljøtiltak som støyskjerming, overvannstiltak, grønne tiltak som grønnstruktur og grønne forbindelser/snarveier skal være en del av utredningene av planforslaget, slik at de får en estetisk stedstilpasset utforming, fremmer lokalklima og landskapskvaliteter.

Retningslinje: Illustrasjonsmaterialet skal ikke vise kvaliteter utenfor eget planområde som ikke planforslaget inneholder forpliktelser til å opparbeide.

§ 1-8.3 Dokumentasjon i byggesaker
§ 1-8.3.1 Estetisk redegjørelse
Ved søknad om tillatelse til tiltak kan det kreves en redegjørelse for og vurdering av tiltakets estetiske kvaliteter. Redegjørelsen skal følge opp eventuelle illustrasjoner fra plansaken og

plangrep reguleringsplanen anser som viktige for valg av arkitektonisk utrykk, løsninger og form.

§ 1-8.3.2 Utomhusplan
For næringsbygg, offentlige bygg, idrettsanlegg og andre større byggeprosjekter samt der det kreves i reguleringsplan, kreves det utarbeidet utomhusplan. Som minstekrav skal denne vise bebyggelsens plassering, internt gangveisystem, innmålte trær samt eksisterende vegetasjon som skal bevares (inkl. kronediameter som viser sikringssonen), nyplantede trær og busker, eksisterende og nye terrengkoter, støttemurer, støyskjermer, uteoppholdsarealer for aktuelle brukergrupper, løsninger for overvannshåndtering og de nødvendige arealer for de relevante funksjonene som renovasjon, snøopplag og oppstillingsplass for brannbiler.

§ 1-9 Grønnstruktur (jf. pbl. § 11-9 nr. 6)

§ 1-9.1 Generelt om grønnstruktur
Ved regulering skal det redegjøres for hvordan hensyn til grønnstruktur er ivaretatt. Ny offentlig eller privat grønnstruktur skal bygges/anlegges slik at arealene får egnet lokalisering og god utforming. Ferdig anlagt grønnstruktur skal være beplantet med vegetasjon som er tilpasset beliggenhet, og skal være dekkende slik at terreng og anlegg er sikret mot erosjon. Det stilles krav om at det plantes etablerte større planter på rot slik at området fremstår som «tett» og dekket med grønne vekster.

Offentlig park og uteareal på tak regnes som et tillegg og erstatter ikke kravet til nytt grønnstrukturareal.

Ny grønnstruktur skal ha kvaliteter som styrker og bevarer et sammenhengende grønnstrukturnett, og som binder byggesonen sammen med marka og omkringliggende LNF-områder. Ny grønnstruktur skal opparbeides slik at de fremmer grønne opplevelseskvaliteter og det skal tilrettelegges for midlertidig opphold.

I områdereguleringsplan og detaljreguleringsplan skal eksisterende og eller nye turdrag, turstier og snarveier som kobler kommunens sentrale deler, blågrønn struktur (elver/bekker/raviner) og tilstøtende LNF-områder og marka, sikres med angivelse av egnet arealformål. Der det ikke er eksisterende bygninger eller konstruksjoner som hindrer det, skal slike turdrag skal være minst 10 meter brede. Det bør opparbeides et tydelig fysisk og visuelt skille mellom tilliggende private arealer og offentlig tilgjengelige turdrag.

Fremmede arter skal bekjempes.

Retningslinje:
Grønnstruktur er eksisterende eller nye arealer/områder med sammenhengende (eller tilnærmet sammenhengende) natur- eller vegetasjonspreg innenfor byggesonen. Grønnstruktur kan være både offentlig og privat. Noe av grønnstrukturen er satt av til formålet Grønnstruktur i kommuneplanen, men bestemmelsene i denne paragraf gjelder også den øvrige grønnstrukturen.

Nye grønnstrukturarealer bør fortrinnsvis lokaliseres til steder med gode solforhold, god utsikt, og på steder med eksisterende natur- og landskapskvaliteter eller med gode vilkår for vegetasjonsutvikling. Ved lokalisering av grønnstrukturarealer bør det vurderes hvordan arealene kan bidra til å bedre lokalklima og luftkvalitet for nærliggende områder.

Det skal vurderes hvordan nye grønnstrukturarealer kan supplere eksisterende grønnstruktur i nærområdet både når det gjelder bruks- og naturinnhold. Lokalisering, avgrensing og utforming bør legge til rette for allsidig bruk for ulike alders- og brukergrupper.

Grønnstrukturområdet bør utgjøre et sammenhengende areal, og ha en utstrekning og form som ivaretar allmenn tilgjengelighet og et åpent uttrykk. Parker og friområder bør i hovedsak ikke ha større terrengfall enn 1:12, og bør i størst mulig grad grense til og ha god tilknytning til offentlig gate eller gang/sykkelvei.

Nye grønnstrukturarealer kan ikke erstatte krav til private uteoppholdsarealer. Det bør sikres at grønnstrukturområdet, fortrinnsvis park eller friområde, ferdigstilles parallelt med bebyggelsen.

Tilgang til grønnstruktur bør dokumenteres i reguleringsplan. Samtlige av kommunens tettbygde områder skal være dekket av planmessig sikrete grønnstrukturarealer. Det bør være grønnstrukturareal, fremfor alt park eller friområde, innen gangavstand langs offentlig vei.
1. Grønnstrukturareal/ Park/ Friområde på minimum 2-10 daa innenfor 250 m gangavstand fra boligen.
2. Grønnstrukturareal/ Park/ Friområde på minimum 10-50 daa innenfor 500 m gangavstand fra boligen.
3. Grønnstrukturareal/ Park/ Friområde på minimum 50- 100 daa innenfor 1000 m fra boligen.
Ved tiltak som omfatter 20 000 m^2 BRA eller mer, eller i områder hvor det gjennom parallelle utviklingsprosjekter planlegges utbygging av totalt 20 000 m^2 BRA eller mer, skal det ved de enkelte tiltak dokumenteres hvordan minimumskrav / gangavstand følges opp.

Dersom det vises til allerede planmessig, sikret og opparbeidet grønnstrukturarealer, fortrinnsvis park/friområde, bør dokumentasjonen inneholde en vurdering av grønnstrukturarealens kvaliteter i forhold til disse retningslinjene, samt en analyse av grønnstruktur-arealenes bruksintensitet og forholdet mellom eksisterende lokale grønnstrukturarealer og befolkningstettheten i det omkransende området.

Dersom dette forholdet tilsier stor belastning på eksisterende parker, eller dersom eksisterende parker ikke har tilfredsstillende kvaliteter, kan kommunen forutsette sikring av ny park. Kommunen har anledning til å kreve større park avhengig av størrelsen på tiltaket. Forbindelseslinjer i landskapet for biologisk mangfold skal ivaretas som grønne korridorer. Det skal legges særlig vekt på å bevare og utvide grønnstrukturbeltet langs vassdrag.

Ved planlegging, opparbeidelse og tilrettelegging av turveier, turløyper og turstier, bør Nasjonale veileder V-0939B og Merkehåndboka 2019 legges til grunn.»

§ 1-9.2 Sikring av grønnstruktur
Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal naturkvaliteter være kartlagt jf. § 1-15.2 og søkes sikret som arealformål grønnstruktur, og/eller med angivelse av hensynssone.

Verdifulle trær og vegetasjonsområder skal avmerkes i nye reguleringsplaner og beskyttes i bygge- og anleggsfasen. Byggeplanen skal vise en sikringssone rundt viktige trær som er vedtatt beholdt. Sikringssonen skal minst samsvare med treets kroneomfang og/eller rotsonen. I sikringssonene er det forbudt med anleggsvirksomhet, og denne skal sikres ved oppsetting av byggegjerde. Det er ikke tillatt å lagre materialer i sikringssonen, ei heller midlertidig lagring. Der eiendommen inneholder trær som er oppført i Miljødirektoratets Naturbase skal en marksikringsplan utarbeides.

Ved beplantning av uteareal og grønnstruktur skal det i størst mulig grad tilrettelegges for pollinerende insekter, med innslag av vekster som er gode bie- og humleplanter. I grøntområder nær boligbebyggelse skal fruktbærende busker og trær vurderes. Langs

turveier og gang- og sykkelveier skal det settes av et grønt belte med beplantning, eventuelt grønt dekke.

Retningslinje:
Forbindelseslinjer i landskapet for biologisk mangfold skal ivaretas som grønne korridorer. Ved fjerning av trær og grønnstruktur i sårbare perioder for vilt, f.eks. hekketid, skal det kunne dokumenteres at eiendommens miljøverdier er kjent og hvordan disse blir ivaretatt.

I og rundt Lillestrøm by skal det legges til rette for en sammenhengende grønn ring rundt sentrum. Den skal tilrettelegges for og opparbeides med attraksjoner og samtidig bevare sitt grønne preg som «byparken». Deler av den grønne ringen er hensynssone jf. § 8–2.2

Bevaring, restaurering eller etablering av naturbaserte løsninger (slik som eksisterende våtmarker og naturlige bekker eller nye grønne tak og vegger, kunstige bekker og basseng mv.) bør vurderes. Dersom andre løsninger velges, skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort.

Økt støy i eksisterende grønnstrukturområder skal unngås så langt som mulig.

§ 1-9.3 Hensyn til tilgrensende grønnstruktur
Ved detaljregulering av arealer som grenser til eller ligger nær opptil eksisterende grøntstruktur vist i kommuneplan eller reguleringsplan, skal formingen av bygninger og konstruksjoner ta hensyn til nærliggende grøntstruktur, blant annet i form av byggehøyde, sol-skygge-virkning og opplevd privatisering av grøntstruktur. Tilsvarende hensyn skal tas til planlagt ny grønnstruktur i den aktuelle reguleringsplanen.

§ 1-10 Geotekniske undersøkelser (pbl §§ 11-9 nr. 8 og 28-1 jf. 3-1 bokstav h)

For alle planer og tiltak under marin grense skal faren for områdeskred vurderes i henhold til krav i pbl § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVEs veileder 1/2019, eller de til enhver tids gjeldende tilsvarende bestemmelser og veiledere. Dette gjelder også for ikke-søknadspliktige tiltak.

Geotekniske rapporter skal ha klare og entydige konklusjoner. For geotekniske utredninger av tiltak innen tiltakskategori K3 og K4 krever kommunen kvalitetssikring gjennomført av uavhengig foretak. Geoteknisk rapport og kvalitetssikring må foreligge ved innsending av søknad om komplett planforslag/ rammetillatelse.

Geoteknisk rapport for vurdering av områdestabilitet skal utarbeides i henhold til vedlegg 1 i NVEs veileder nr.1/2019, med utfyllende opplysninger slik det fremgår av *" Geoteknisk rapport med presiseringer fra kommunen".* Denne er vedlegg h) til disse bestemmelsene.

Før førstegangsbehandling i plansaker og før rammetillatelse i byggesaker skal forslagstiller/søker:

- rapportere grunnundersøkelser inn til NADAG (Nasjonal database for grunnundersøkelser)
- rapportere alle nye og reviderte kvikkleirefaresoner i NVEs digitale innmeldingsløsning. Følgende meldes inn:
    - Løsne- og utløpsområder
    - Rapport med fullstendig soneutredning i pdf-format (se forslag til innhold i NVE veileder 1/2019 vedlegg 1)
    - Datarapporter fra grunnundersøkelsene
    - Rapport fra uavhengig kvalitetssikring

§ 1-11 Skilt og reklame (jf. pbl. § 11-9 nr. 5)

§ 1-11.1 Skiltplan

Skilt og reklame på bygninger med 4 eller flere virksomheter skal plasseres og utformes etter godkjent skiltplan for bygningen. Skiltplanen skal minimum vise hvor skilt skal plasseres, utforming, størrelse, materialbruk, belysning osv.

Informasjon: Plassering av skilt og reklame er søknadspliktig, jf. plan- og bygningsloven §§ 20-1 første ledd bokstav i, 20-3, 20-4 og 30-3.
Dekorelementer inngår som en del av skiltingen. Innendørs skilting, TV-skjermer o.l., der budskapet er rettet mot utsiden, anses også som skilt, jf. NS 3041.

§ 1-11.2 Plassering

Skilt og reklame skal tilpasses bygningsmiljø og arkitektur, med tanke på plassering, gruppering, materialvalg, utforming og farge. Skilt skal som hovedregel plasseres på bygningsfasade, minst 10 cm innenfor avgrensede bygningselementer på fasader (nisjer, sammenhengende flater, hjørner og gesimser.) Skilt som bryter bygningens silhuett tillates ikke. Skilt på bygning i sentrumsformålsområder skal om mulig plasseres mellom 1. og 2. etasje.

Markiser, uthengsskilt og andre innretninger over fortau og annen offentlig grunn skal plasseres slik at de ikke vanskeliggjør ferdsel eller vedlikehold, ikke skjuler trafikkskilt, belysning eller hindrer fri sikt. Minste fri høyde over fortau skal være 2,5 meter og avstand ut til fortauskant, 1 meter. Plasseringen skal heller ikke redusere eller hindre tilgjengelighet og effektiv innsats for brannvesenet.

Skilt- og reklameinnretning plassert på stolpe, mast eller pyloner (inntil 1,2 x 3,0 meter) ved virksomhetens atkomst, kan i begrenset omfang tillates som alternativ til fasadeskilt. Dette gjelder kun i områder med åpen nærings- og industribebyggelse, og ikke i sentrale, bymessige områder. På markiser tillates det kun påført virksomhetsnavn, og bare på forkant/kappe.

Reklame på skoler, kirker og bygninger av historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi tillates ikke. Midlertidig skilting, f.eks. bannere, i forbindelse med aktiviteter, utstillinger o.l. kan likevel tillates etter samtykke fra kommunen.

Skilt eller reklame på duk/banner tillates ikke. Ved kampanjer, utstillinger eller spesielle arrangementer med varighet inntil 14 dager, kan slik eksponering likevel godkjennes etter samtykke fra kommunen. Løsfotreklame på kommunal grunn (fortau, vei, rabatt osv.) tillates ikke. Skilt på hensatte transportmidler med budskap rettet mot veifarende, tillates ikke.

§ 1-11.3 Utforming

Fasadeskilting bør fortrinnsvis utføres med utfreste eller frittstående bokstaver/logo. Innvendig belyste lyskasser med hel, gjennomskinnelig front og tette bokstaver tillates ikke. Fasadeskilt kan være bakbelyst, innvendig belyst eller direkte belyst. For å unngå blending nattestid, skal ikke belysningens lysintensitet overstige 25 cd/m^2 (candela/m^2).

Foliering og annen gjentetting av vinduer med logo, logofarger, eller reklamebudskap kan utføres med gjennomskinnelig, lavt pigmentert folie som maksimalt kan dekke 30 % av glassflaten. Ev. tekst eller logo skal ikke utgjøre mer enn 15 % av folieflaten, pr vindu. Der folieringen ikke er en del av skiltingen, men benyttes som utsmykking av fasaden, kan større andel av gjentetting vurderes godkjent.

Hellysende skilt, blinkende lys, blits eller lys brukt for å påkalle oppmerksomhet tillates ikke.

Sammenhengende bånd med plate- eller folieskilt med tekst, logo- eller logofarge på fasade eller gesims tillates ikke.

Retningslinje: Skilt som bryter bygningens silhuett vil først og fremst bli vurdert godkjent når det dreier seg om viktige funksjoner og bygninger som har karakter av å være et landemerke og skiltet i tillegg oppfyller alle krav til god estetisk kvalitet.

§ 1-12 Parkeringskrav/oppstillingsplasser for bil og sykkel (jf. pbl. § 11-9 nr. 5

§ 1-12.1 Krav til parkeringsdekning
Bestemmelsene gjelder ved oppføring, ombygging og bruksendring av bygninger og ved fradeling av grunneiendom, med mindre annet fastsettes i reguleringsplan. Parkering skal vises på situasjonsplan. Det vises til Temakart for parkeringssoner, vedlegg c) til disse bestemmelser. Bruksareal (BRA) beregnes etter Veileder for grad av utnytting. I tabellene er det maksimumsnormer for bilparkering og minimumsnormer for sykkelparkering. Følgende parkeringskrav innenfor ulike soner gjelder:

Formål		**Sone A Bil**	**Sone A Sykkel**	**Sone B Bil**	**Sone B Sykkel**
Frittliggende småhusbebyggelse****	Per boenhet	1	-	1	-
Konsentrert småhusbebyggelse	Per boenhet	1	2	1	2
Blokkbebyggelse	Per boenhet	1	2	1	2
Forretninger	Per 100 kvm BRA	0,8	1	1	1
Barnehage	Per 100 kvm BRA	0,5	2	1	2
Undervisning	Per 100 kvm BRA	0,25	3/1,5*	0,5	3/1,5*
Helse-/omsorgsinstitusjon	Per 100 kvm BRA	0,5	0,5	1	0,5
Kulturinstitusjon	Per 100 kvm BRA	0	0,5	0,2	0,5
Forsamlingslokale for religionsutøvelse**	Per 100 kvm BRA	-	-	-	-
Annen offentlig eller privat tjenesteyting**	Per 100 kvm BRA	-	-	-	-
Næringsbebyggelse***industri/lager	Per 100 kvm BRA	0	0,25	0	0,25
Kontor	Per 100 kvm BRA	0,25	0,75	0,5	0,75
Hotell/overnatting	Per gjesterom	0,1	0,1	0,1	0,1
Bevertning	Per 100 kvm BRA	0	1,5	0	1,5
Annen næring**	Per 100 kvm BRA	-	-	-	-
Bussholdeplass	Per retning	-	-	-	-
Formål		**Sone C Bil**	**Sone C Sykkel**	**Sone D Bil**	**Sone D Sykkel**
Frittliggende småhusbebyggelse****	Per boenhet	2	-	2	-
Konsentrert småhusbebyggelse	Per boenhet	1,5	2	1,5	2
Blokkbebyggelse	Per boenhet	0,8	2	1	2
Forretninger	Per 100 kvm BRA	1,5	1	1,5	1
Barnehage	Per 100 kvm BRA	1,5	2	2	2
Undervisning	Per 100 kvm BRA	0,8	3/1,5*	0,8	3/1,5*
Helse-/omsorgsinstitusjon	Per 100 kvm BRA	1,5	0,25	2	0,25
Kulturinstitusjon	Per 100 kvm BRA	0,5	0,25	0,5	0,25
Forsamlingslokale for religionsutøvelse**	Per 100 kvm BRA	-	-	-	-
Annen offentlig eller privat tjenesteyting**	Per 100 kvm BRA	-	-	-	-
Næringsbebyggelse***industri/lager	Per 100 kvm BRA	0,25	0,25	0,4	0,25
Kontor	Per 100 kvm BRA	0,5	0,5	0,6	0,25
Hotell/overnatting	Per gjesterom	0,5	1	0,5	1
Bevertning	Per 100 kvm BRA	0,5	1,5	0,8	1,5

Annen næring**	Per 100 kvm BRA	-	-	-	-
Bussholdeplass	Per retning	-	2	-	2

**Barneskole, ungdomsskole/ videregående skole, høgskole, universitet*
*** Antall parkeringsplasser for bil og sykkel vurderes i den enkelte sak. Parkeringsnorm fastsettes i reguleringsplan og vurderes på bakgrunn av bruksområde, beliggenhet, tilgjengelighet for gående/ syklende, kollektivtilbud og tilgang til allment tilgjengelige parkeringsplasser og trafikale utfordringer.*
**** Parkeringsplasser til drift av virksomheten kan etter vurdering av kommunen komme i tillegg.*
***** Tiltak som behandles etter § 2-2.1.4 er unntatt fra maksimumskravet i § 1-12.1.*

For de arealformål hvor krav til parkeringsdekning ikke er angitt i tabellen vurderes denne i hver enkelt sak. Parkeringsnorm for disse formålene fastsettes i reguleringsplan og vurderes på bakgrunn av bruksområde, beliggenhet, tilgjengelighet for gående og syklende, kollektivtilbud og tilgang til allment tilgjengelige parkeringsplasser.

Retningslinjer: For bygg med kombinert bruk beregnes samlet krav for de enkelte funksjoner i bygget. Bod-areal i henhold til TEKs minstekrav kan ikke erstatte sykkeloppstillingsplasser.

§ 1-12.2 Krav til utforming og plassering
Biloppstillingsplasser, inklusive garasje og carport, skal dimensjoneres og plasseres slik at de minst tilfredsstiller minstekravet angitt i kommunens gjeldende vei- og gatenorm. Manøvrerings- og snuareal skal ved bygging og regulering av nye boliger opparbeides på egen eiendom, og biloppstillingsplasser må kunne benyttes uavhengig av hverandre. Mekaniske løsninger kan benyttes.

Det kan stilles krav om felles parkeringsanlegg, over eller under bakken, for alle arealformål.

§ 1-12.3 Krav til gjesteparkering
Kommunen kan kreve at det etableres parkering reservert og tilgjengelige for besøkende, eller offentlige parkeringsplasser, og kommunens krav er et absolutt antall. Ved utbygging av 8 eller færre boenheter kan kommunen kreve opptil 3 parkeringsplasser reservert og tilgjengelig for besøkende eller offentlige parkeringsplasser. Ved utbygging av boligfelt med flere enn 8 boenheter kan kommunen kreve at det etableres 3 slike plasser, pluss et antall tilsvarende 10 % av maksimumskravet i gjeldende parkeringsnorm.

Kommunen kan kreve at minst en av plassene reservert og tilgjengelig for besøkende er korttidsparkering. Parkeringsplassene for besøkende inngår ikke som en del av det beregnede maksimale antallet plasser i henhold til parkeringsnormen. Kommunen kan kreve parkering reservert og tilgjengelig for besøkende eller offentlige parkeringsplasser uavhengig av om det ellers er krav til parkeringsplasser.

§ 1-12.4 Krav til parkeringsplasser reservert for forflytningshemmede
Parkeringsplasser reservert for forflytningshemmede skal utformes og lokaliseres i tråd med anbefalingene i Statens vegvesens Håndbok V129 Universell utforming. Minimumskravet til antall biloppstillingsplasser reservert forflytningshemmede er 15 %. For større anlegg, med over 100 parkeringsplasser, kan kommunen vurdere et minimumskrav på 10 %.

I enkeltsaker kan kommunen kreve parkering reservert forflytningshemmede uavhengig av om det ellers er krav til parkeringsplasser i prosjektet ellers.

§ 1-12.5 Tilrettelegging for ladbare biler
For boligbebyggelse skal alle parkeringsplasser avsatt for beboere ha ladepunkt for ladbare biler, eller være klargjort for etablering av ladepunkt. Ved dimensjonering av ladeanlegget kan en beregning av det samlede effektbehovet ligge til grunn. Laderne skal være av typen Mode 3, type 2.

Ved regulering av næringsarealer skal behovet for ladeinfrastruktur for næringstransport utredes og behovet sikres ved at det etableres tilstrekkelig og hensiktsmessig ladeinfrastruktur.

Alle parkeringsplasser for lette næringskjøretøy skal ha ladepunkt for ladbare biler. Samlet sett skal minimum 20 % av parkeringsplassene ha ladepunkt for ladbare biler.
Laderne skal være av typen Mode 3, type 2.

Ved etablering eller vesentlig rehabilitering av bensinstasjon, energistasjon eller veiserviceanlegg skal det etableres minimum 4 allment tilgjengelige og fungerende hurtigladepunkter for ladbare biler. Ladepunktene skal ha min. 50 kW tilgjengelig effekt per ladepunkt og kabel for både CCS og ChaDeMo. Hurtigladepunktene skal være dimensjonert for kjøretøy med lengde inntil 8 meter.

§ 1-12.7 Krav til sykkelparkering
Egenskapene til sykkelstativene, lokalisering, dimensjonering og utforming skal skje i tråd med Statens vegvesen Håndbok V122 Sykkelhåndboka, kap. 5, og kommunens den til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.

Kommunen kan stille krav til hvor stor andel av sykkelparkeringen som skal være innen- og utendørs. Det kan også stilles krav om andel under tak, belysning og at det plasseres sykkelparkering ved alle inngangsdører. Deler av sykkelparkeringsplassene knyttet til forretning og offentlig eller privat tjenesteyting skal være allment tilgjengelig.
10% av minimumskravet for sykkel, i parkeringsnormen, skal være tilrettelagt for sykkelvogner og lastesykler. For disse plassene skal det være minimum 1 m bredde mellom sykkelstativene og 2,5 m i lengden. Manøvreringsarealet i bakkant av disse plassene skal være minimum 2 m. For barnehager er tilsvarende krav 20% av minimumskravet for sykkelparkering.

§ 1-12.8 Frikjøp av oppstillingsplasser for bil og sykkel
Der det settes minstekrav om oppstillingsplasser for bil eller sykkel, herunder også inkludert besøksparkering etter §1-12.3, kan kommunen, i tråd med plan- og bygningslovens § 28-7, samtykke i at det i stedet for oppstillingsplasser på egen grunn eller på felles areal blir innbetalt et beløp for bygging av offentlige parkeringsanlegg. Innenfor området for eksisterende frittliggende småhusbebyggelse, 2-2.1og 2-2.2, gjelder frikjøpsordningen ikke.

Retningslinje: For hver manglende oppstillingsplass betaler tiltakshaver til enhver tid gjeldende frikjøpsbeløp til Lillestrøm kommune. Frikjøpsbeløpet er for 2021 NOK 450 000,- per oppstillingsplass for bil og NOK 40 000,- per oppstillingsplass for sykkel. Beløpet kan prisjusteres årlig som del av budsjettbehandlingen.

Innbetalte midler plasseres i kommunalt fond som gis betegnelsen "Fond til parkeringsformål for Lillestrøm kommune". Fondets midler med renter disponeres av Lillestrøm kommune. Fondets midler skal kun brukes til grunnerverv og opparbeidelse for offentlig parkeringsanlegg for bil og/eller sykkel, med tilhørende infrastruktur.

Lillestrøm Parkering AS disponerer frikjøpsmidler innbetalt til kommunen, inklusive renter, ved at midlene ytes som lån til realisering av parkeringsanlegg. I den grad det er mulig skal midlene sikres ved pant i eiendom, leieavtale eller lignende.

Tiltakshavere som gis mulighet til å benytte seg av denne ordningen, må fremlegge underskrevet egenerklæring om at kommuneplanens bestemmelser for frikjøp av

oppstillingsplasser aksepteres. Erklæringen skal være vilkår for godkjenning av byggeplaner. Det skal ikke gis igangsettingstillatelse før innbetaling til kommunens fond er foretatt.

§ 1-13 Midlertidige tiltak (jf. pbl. § 11-9 nr. 6, jf. § 30-5)

Midlertidige tiltak som innebærer boligbrakker/overnatting kan ikke plasseres på areal som ikke er avsatt til boligformål. Forbudet gjelder ikke tiltak på eller i direkte tilknytning til bygge- eller anleggstomt hvor arbeid pågår.

Midlertidige mobile knuseverk krever tillatelse fra kommunen etter plan- og bygningsloven. I tilfeller det midlertidige tiltak tillates, må slik plassering ikke komme i konflikt med allerede etablerte oppstillingsplasser for brannvesenets biler.

Det må videre vurderes om det er etablert tilstrekkelig slokkevannskapasitet i området.

§ 1-14 Miljøkvalitet (jf. pbl. § 11-9 nr. 6)

§ 1-14.1 Støy

§ 1-14.1.1 Generelle støybestemmelser

a) Ved ny utbygging skal støyvernet tilfredsstille den til enhver tid gjeldende nasjonale støyretningslinje (T-1442/2021 eller tilsvarende). Grenseverdiene og kvalitetskriteriene i støyretningslinjen skal legges til grunn ved behandling av plan- og byggesaker.
b) Støy skal utredes i reguleringsplanforslaget. Det skal utarbeides en støyfaglig utredning tidlig i planprosessen for å avklare hvordan støyforholdene er, slik at støynivå blir premissgivende for planlegging av bebyggelsen. Det skal utredes hvilken støy fra nåværende og fremtidig virksomhet som kan komme i nærområdet. Støy må vurderes samlet, ikke hver virksomhet for seg. Der støyutredning ikke er dokumentert i reguleringsplan, skal støyutredning utført etter støyretningslinjen følge søknad om rammetillatelse.
c) Dersom utbygging av anlegg eller virksomhet kan gi vibrasjoner eller strukturstøy mot støyfølsomme objekter skal dette utredes særskilt. Det samme gjelder ved etablering av støyende næringsvirksomsomhet.
d) Dersom planområdet ligger i gul eller rød støysone, og i tillegg er utsatt for støy fra flere kilder, skal samlet støybelastning vurderes jf. kapittel 2.5 i T-1442/2021. Er støysituasjonen kompleks vil det gi skjerpede krav om plassering av støyfølsomt bruksformål, utover § 1-14.1.2, § 1-14.1.3 og § 1-14.1.4.
e) I områder som ligger i gul og/eller rød støysone og samtidig gul og/eller rød sone for luftforurensning, skal sum-belastningene for flere miljøfaktorer vektlegges i arealplanleggingen. Samordningsplikten for det totale ytre helsevernet skal sikres i reguleringsplanbestemmelser.
f) I reguleringsplaner for ny, eller endring av eksisterende, støyende virksomhet (eks. tunge industriområder) bør det fastsettes ytre driftstider, i tillegg til grenseverdier for støy. Forslagstiller må beskrive den planlagte virksomheten og hvordan omgivelsene skal beskyttes, jf. kap 5.3 i T-1442.
g) I planbeskrivelsen og den støyfaglige utredningen må det gjøres rede for om tiltaket oppfyller grenseverdiene i T-1442, hvilke avbøtende tiltak som er aktuelle og hvilken effekt de har. Komplekse støysituasjoner/flere støykilder kan gi skjerpede krav til avbøtende tiltak.
h) Avbøtende tiltak må sikres i plankart og bestemmelser. Hvilke avbøtende tiltak som kan aksepteres må vurderes konkret i hver enkelt sak.
i) Rekkefølgebestemmelser skal sikre at nødvendige avbøtende tiltak er etablert før det gis igangsettingstillatelser og/eller brukstillatelser innenfor planområdet.
j) Alle støyfølsomme rom skal ha tilgang til stille side. Kun der dette ikke er mulig, gjøres unntak i hht. § 1–14.1.2, og § 1–14.1.3

k) Dempet fasade kan brukes som et avbøtende tiltak på en støyutsatt fasade, men tillates ikke brukt som erstatning for stille side.
l) Det skal være tilgang til egnede uteoppholdsareal som tilfredsstiller grenseverdiene i T-1442 tabell 2. Dette må oppfylles for kommuneplanens minimumskrav for uteoppholdsareal (MUA). I områder vist som sentrumsformål kan likevel 50 % av uteoppholdsareal som er felles (ikke privat for den enkelte boenhet) ligge i gul støysone.
m) For eksisterende boliger innenfor gul og rød støysone er det ikke alltid mulig å tilfredsstille støykrav til ny bebyggelse. Disse kan likevel utvides og påbygges, forutsatt at det ikke fører til flere boenheter. Riving og oppføring av erstatningsbolig på eksisterende boligeiendommer innenfor støysonen kan også tillates så lenge det ikke medfører flere boenheter enn før boligfornyelsen.

Kart som viser inndeling i soner med differensierte støykrav, er vedlegg d) til bestemmelsene.

§ 1-14.1.2 Støykrav til sone 1 sentrumsformål
Det tillates støyfølsomt bruksformål i rød støysone, dersom følgende krav innfris:
- Utenfor 50 % av støyfølsomme rom (soverom og stue/oppholdsrom) skal det være stille side på fasade. Av disse skal minst ett rom være soverom.
- Det skal være gjennomgående leiligheter dersom stille side ikke kan oppnås ved plangrep.

§ 1-14.1.3 Støykrav til sone 2 øvrige sentrale utbyggingsområder
- Det tillates ikke støyfølsomt bruksformål i rød støysone.
- Utenfor 50 % av støyfølsomme rom (soverom og stue/oppholdsrom) skal det være stille side på fasade. Av disse skal minst ett rom være soverom.
- Kommunen kan kreve gjennomgående leiligheter dersom stille side ikke kan oppnås ved plangrep.

§ 1-14.1.4 Støykrav i sone 3 øvrige deler av kommunen
- Det tillates ikke støyfølsomt bruksformål i rød støysone.
- Dersom planområdet ligger i gul støysone, skal det være stille side på minst en av fasadene utenfor alle rom til støyfølsomt bruksformål

§ 1-14.1.5 Bygge- og anleggsstøy
Støyretningslinjen T-1442/2021, kapittel 6 legges til grunn ved bygge- og anleggsvirksomhet. Bygg- og anleggsstøy skal vurderes i reguleringsplan.

Ved forventede overskridelser av støygrenser i T-1442/2021 tabell 4 (grenseverdier) skal forslagstiller utarbeide en plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen/prognoser som viser støysituasjon.

En prognose skal inneholde følgende:
- Støynivå og støyutbredelse
- Tidspunkt for aktivitet
- Antall berørte
- Aktuelle avbøtende tiltak
- Plan for informasjon/dialog med berørte

Dersom prognoser viser overskridelser, skal avbøtende tiltak vurderes. En plan/prognose for bygge- og anleggsstøy skal senest sendes inn senest samtidig med søknad om igangsettingstillatelse.

§ 1-14.2 Stråling
Høyspenningsanlegg genererer elektromagnetiske felt. Dersom ny bebyggelse og anlegg som er beregnet for personopphold foreslås plassert nær høyspenningsanlegg som kan medføre magnetfeltnivåer over 0,4 mikrotesla, skal det gjennomføres utredninger som skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, samt forebyggende tiltak for å redusere magnetfeltet, jf. Statens strålevern.

Ved montering av mobilmaster, basestasjoner og trådløse nettverk i offentlige rom (utendørs og innendørs) skal strålevernsmyndighetenes faglige anbefalinger følges. Alternative plasseringer/løsninger skal vurderes dersom dette kan redusere eksponeringen mot boliger, barnehager, skoler og offentlige rom i nærheten.

§ 1-14.3 Lokalklima og luftkvalitet
Alle reguleringsplaner skal gjøre rede for og vurdere utbyggingens konsekvenser for luftkvaliteten og lokalklima, med den hensikt å sikre god lokal luftkvalitet. Grønnstrukturens betydning for lokal luftkvalitet skal inngå i redegjørelsen.

Bruksformål som er følsomt for luftforurensning er helseinstitusjoner, barnehager, skoler, boliger, lekeplasser, utendørs idrettsanlegg og grønnstruktur. I alle reguleringsplaner hvor det reguleres til slike formål skal luftkvaliteten vurderes og dokumenteres i tråd med gjeldende retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) før førstegangsbehandling.

Bruksformål som er følsomt for luftforurensning skal ikke etableres i områder der luftforurensninger fra menneskelig aktivitet overskrider luftkvalitetskriterier for rød sone fastsatt i den til enhver tids gjeldende retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520). Bruksformål som er følsomt for luftforurensning bør ikke etableres i gul sone. Typisk vil dette gjelde områder nær trafikkert vei, men også områder utsatt for utslipp fra vedfyring.

§ 1-14.4 Vurdering av konsekvenser av og for klimaendringer
Planforslaget skal inneholde en vurdering av hvordan forventede klimaendringer på lang sikt vil påvirke planområdet og hvordan løsningene som planen legger opp til er tilpasset denne utviklingen.

- I arealplanleggingen kreves klimagassregnskap innenfor planområder med omdisponering av mer enn 10 daa skog og/eller myr.

Klimagassregnskap skal inngå i forslag til reguleringsplan til 1.gangsbehandling, sammen med redegjørelse for hvordan utslippene er forsøkt minimert.

Retningslinjer:
Det vises til «Statlig planretningslinje for klima og energiplanlegging og klimatilpasning» fastsatt ved kgl.res. 28. september 2018. Beregning av netto klimagasseffekt av omdisponering av myr og skog skal ta utgangspunkt i Miljødirektoratets verktøy for å regne ut klimagassutslipp fra arealbruksendringer. Myr og skog defineres i denne sammenheng som i NIBIOS klassifiseringssystem for AR5.

Når det er et område som skal transformeres skal klimagassregnskapet gi grunnlag for å sammenlikne riving og nybygging opp mot rehabilitering.

§ 1-14.5 Karbonrike arealer
Nedbygging og inngrep i myr tillates ikke ved regulering eller ved tiltak. Ved regulering skal myr avsettes til grønnstruktur. Nedbygging og inngrep i myr kan vurderes innenfor prioritert vekstområde i langsiktig arealstrategi. Ved gjennomføring av tiltak og utbygging skal det brukes torvfri jord. Fjerning av skog i forbindelse med tiltak, jf. pbl. § 20-1 og utbygging skal i størst mulig grad unngås. Redegjørelse for hvordan tiltaket vil påvirke viktige karbonlager som myr og skog skal inngå i forslag til reguleringsplan ved 1. gangsbehandling. jf. § 1-14.4.

Retningslinjer:
Myr er viktig for biologisk mangfold, klimatilpasning og som karbonlager. Fjerning av skog kan kun gjøres dersom det er tungtveiende grunner for dette. Utbygging må da skje på en måte som minimerer omfanget av avskogingen. Avskoging er nedhugging av skog i et slikt omfang at naturlig gjenvekst reduseres eller opphører.

§ 1-14.6 Vannkvalitet og vassdrag
§ 1-14.6.1 Vannkvalitet
Vannkvaliteten i alle vassdragene i kommunen skal på sikt ha god økologisk og kjemisk tilstand og tilfredsstille fastsatte miljømål og brukerinteresser knyttet til bading og rekreasjon, jordvanning, fritidsfiske og naturmangfold.

Ved søknad om tiltak langs vassdrag kan kommunen kreve dokumentasjon av vannkvalitet og vannmiljøet før og etter gjennomføring av tiltak.

I særlige tilfeller hvor betydelige interesser står på spill, for eksempel i hensynssoner (eks. nedbørsfelt til drikkevannsforsyning), i verneområder eller nærhet til viktige brukerinteresser (badeplasser/badesoner), skal det ikke gis tillatelser til nye utslipp fra private avløpsanlegg. Det kan gis unntak fra dette kravet ved utbedring av eksisterende utslipp.

Informasjon: Forskrift om fysiske tiltak i vassdrag gjelder i og nær vassdrag. Hensikten er å hindre fysiske tiltak som medfører eller kan medføre fare for forringelse av produksjonsmulighetene for fisk og andre ferskvannsorganismer. Statsforvalteren, fylkeskommunen og NVE er myndigheter etter forskriften.

§ 1-14.6.2 Kantvegetasjon/kantsoner
Oppfylling, snødeponi og inngrep i kantvegetasjon langs vassdrag er ikke tillatt av hensyn til biologisk mangfold og erosjonsfare.

Det er ikke tillatt å fjerne kantvegetasjon i en sone på minst 20 meter langs elver og innsjøer i områder markert med byggegrense i arealplankartet, og minst 10 meter langs øvrige vassdrag. Kommunen kan kreve en bredere kantvegetasjon hvis dette er nødvendig for at kantsonen skal opprettholde sin økologiske funksjon. Avstander måles på begge sider av vassdrag, horisontalt inn på land fra elve- eller bekkekant ved normal vannføring.

Kantvegetasjonen skal bevares under fri utvikling og med stedegen vegetasjon. Skånsom skjøtsel av kantvegetasjon er tillatt forutsatt at det ikke endrer kantsonens økologiske funksjon. For å legge til rette for jordbruksdrift er det tillatt å fjerne enkelttrær og skjøtte kantvegetasjon som er til hinder for dette. Erosjonssikring skal utføres mest mulig skånsomt og om mulig naturbasert, og minimaliseres for å ta vare på raviner og bekkedaler.
For nye tiltak kan kommunen stille vilkår om avbøtende tiltak for å bidra til oppfyllelse av vannforvaltningsforskriften § 4.

Informasjon: Kantvegetasjonsskjøtsel i Leira skal utføres etter grunneiers skjøtselsplan om bruk og vern av kantsonen i Leiravassdraget, i henhold til gjeldende reguleringsplaner.

Naturmangfoldsloven og vannressursloven med forskrifter gjelder. Det vises til § 4 i vannforvaltningsforskriften, miljømålene for vassdragene er juridisk bindende. Ved søknad om nye tiltak så må det vurderes om vannforvaltningsforskriftens § 12 kommer til anvendelse.

Som vassdrag regnes alt stillestående eller rennende overflatevann med årssikker vannføring, med tilhørende bunn og bredder inntil høyeste vanlige flomvannstand. Selv om et vassdrag på enkelte strekninger renner under jorden, regnes det i sin helhet som vassdrag. Som vassdrag regnes også vannløp uten årssikker vannføring (tørrbekker) dersom det atskiller seg tydelig fra omgivelsene. Denne definisjonen gjelder også for kunstige vannløp med årssikker vannføring unntatt ledninger og tunneler; og for kunstige vannmagasiner som står i direkte samband med grunnvannet eller et vassdrag.

Tiltak som hogst av enkelttrær/plukkhogst er ikke i seg selv et søknadspliktig tiltak. Men dersom det er nødvendig å fjerne kantvegetasjon langs vassdrag med årssikker vannføring, er hovedregelen at dette krever dispensasjon fra vannressursloven § 11. Søknad om dispensasjon skal sendes til Statsforvalteren. Er du i tvil om hva som er søknadspliktige tiltak, ta videre kontakt med kommunen.

Skjøtsel er aktive tiltak som gjennomføres for å opprettholde ønsket tilstand i et område, dvs. opprettholde eller forbedre naturverdiene og imøtekomme brukerinteresser.

- *Forsiktig uttak av enkelttrær til ved til eget husbehov*
- *Trær og greiner som er til hinder for jordbruksdriften, kan fjernes og legges på bakken*
- *Store trær med risiko for å velte ut i vannet kan fjernes, i samråd med kommunen*
- *Noen grad av krattvegetasjon kan fjernes, for å gi rom for annen undervegetasjon*

Økologisk funksjon for en art defineres som områder som oppfyller sentrale funksjoner i artens livssyklus, lokalisert til spesifikke områder. Funksjonene er knyttet opp mot reproduksjon (paring, yngling), overlevelse eller spredning/migrasjon.

For inngrep i kantsonen knyttet til ras- og erosjonssikring forutsettes det at bekkeløpet og det omliggende arealet tilknyttet bekken avpasses en klimatilpasset flomvannføring i henhold til Norges vassdrags- og energidirektorats (NVE) retningslinjer for flom- og skredfare i arealplaner (nr.2/2011, siste revisjon).

Steinsetting av elvebunn og kanter kan i noen tilfeller være aktuelt som erosjonssikring/geoteknisk sikringstiltak. Slike tiltak behandles etter Forskrift om fysiske tiltak i vassdrag ref. § 1-14.6.1.

§ 1-14.6.3 Bekkelukking
Eksisterende bekker skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig.

Lukking av bekker, elver, flomvannsbekker og vassdrag er ikke tillatt jf. vannressursloven § 7. Utfylling og inngrep i innsjøer, tjern, elver, bekker og raviner er ikke tillatt.

Lukkede bekker kan kreves gjenåpnet ved planlegging og utbygging. For alle planer og tiltak som berører lukkede vannveier skal det vurderes i hvilken grad gjenåpning og restaurering er praktisk gjennomførbart.

Ved gjenåpning av lukkede bekker skal det foreligge dokumentasjon av eventuelle konsekvenser. Gjenåpning av bekker kan også være konstruert bekk over eksisterende bekk/rør. Dokumentasjonen skal også inneholde en plan for gjennomføring av eventuelle avbøtende sikringstiltak for omkringliggende arealer, bygninger og annen infrastruktur.

Retningslinje: Bekkelukking skal unngås også som sikringstiltak.

§ 1-14.7 Forvaltning av kantsonen langs vassdrag i ulike vannforvaltningsklasser
For arealer som ligger inntil 100/50 meter fra strandlinjen, jf. § 1-6.3 gjelder følgende forvaltningsklasser:

Vannforvaltningsklasse 1 (VK1)
Før det gis tillatelse til tiltak langs vassdrag som inngår i forvaltningsklasse 1 (se sone VK1 i plankartet), dvs. deler av Nitelva ved Lillestrøm by, hele Sagelva og Leira ved Leirsund og Frogner, Rømua ved Lørenfallet, Glomma ved Blaker, Sørumsand og Fetsund skal det foreligge reguleringsplan. Bebyggelsen skal tilpasses og videreføre kvalitetene i områdene med hensyn til bebyggelse, landskap, vegetasjon, kulturminner og biologisk mangfold.

Vannforvaltningsklasse 2 (VK2)
For vassdrag som inngår i forvaltningsklasse 2 (se sone VK2 i plankartet), dvs. alle vannforekomster ikke spesifisert i VK1 og VK3, er det ikke tillatt med andre inngrep langs vassdragene enn enkle og naturvennlige tilretteleggingstiltak for allmennhetens friluftsliv og rekreasjon. Inngrep som enkeltvis eller i sum reduserer vassdragets verdi, inkludert tiltak som forverrer vannkvaliteten eller vanskeliggjør bedring av den og andre områder som oppfattes som en del av vassdragsnaturen, skal unngås. Viktige områder for biologisk mangfold og andre verneverdier skal gis en særlig beskyttelse.

Vannforvaltningsklasse 3 (VK3)
Forvaltningsklasse 3 (se sone VK3 i plankartet) gjelder for vassdrag i marka, i Kongsrudtjern naturreservat, Nordre Øyeren naturreservat m/Svellet og Merkja, Sørumsneset naturreservat, Flaen naturreservat, Breimosen naturreservat, Mjøsjødalen naturreservat, Jølsen naturreservat, Vestre Jarsjø, Stilla og Brauterstilla naturreservat samt Tretjern og Tærudtjerna. Alle former for inngrep og omdisponering av arealer i vassdragsbeltet, som reduserer vassdragets verdi, skal unngås. Vannkvalitet og naturlig vannføring skal søkes opprettholdt.

Retningslinje: Forvaltningen av arealer inntil 100/50 meter fra strandlinjen følger av vannforvaltningsforskriften § 4, miljømålene for vassdragene er juridisk bindende. Ved søknad om nye tiltak så må det vurderes om vannforvaltningsforskriftens § 12 kommer til anvendelse. For nye tiltak kan kommunen stille vilkår om avbøtende tiltak for å bidra til oppfyllelse av § 4.

Informasjon:
Noen av vassdragene i VK 3 er verneområder som også omfattes av eget regelverk jf. § 8 - 3.2

§ 1-14.8 Forurensning i grunnen
Før førstegangsbehandling av detaljreguleringsplan må det foreligge en vurdering av om det kan finnes forurensing i grunnen. Dersom forurensning er sannsynlig, må det utføres miljøtekniske grunnundersøkelser før førstegangsbehandling. Viser undersøkelsene funn av forurensning, må det utarbeides en overordnet tiltaksplan før førstegangsbehandling av detaljreguleringsplanen. Før rammetillatelse kan gis, må det foreligge en godkjent tiltaksplan jf. forurensningsforskriften kap. 2.

Før tiltaksplan for forurenset grunn sendes kommunen for godkjenning, skal lokaliteten registreres i den nasjonale databasen Grunnforurensning**.** Registreringen skal oppdateres ved nye funn og senest når sluttrapport sendes kommunen for godkjenning.

Ved oppfylling av masser kreves det dokumentasjon på om det kan finnes forurensing i massene, jf. forurensningsloven § 7. For å hindre spredning av uønskede fremmede arter, skal håndtering av masser foregå i tråd med forskrift om fremmede organismer og prinsippene i tidligere Skedsmo kommunens handlingsplan for bekjempelse av fremmede arter.

Tiltaksplanen skal inneholde nødvendig informasjon og vurderinger om planområdet og avdekke eventuelle behov for tiltak og/eller supplerende undersøkelser. Tiltaksplanen skal også inneholde en plan for håndtering av overvannet fra byggegropa under byggeperioden. Dette skal sikres gjennom en påslippsavtale. Det vises til kommunens veileder om overvannshåndtering.

§ 1-14.9 Ved funn av avfallsdeponi under gravearbeider
Dersom det ved gravearbeider påtreffes eldre avfallsdeponier, skal arbeidet stanses, og omfang og beskaffenhet av deponiet skal kartlegges, jf. forurensningsforskriften § 2-10. Avfall skal fjernes iht. forurensningsforskriften § 2-5.

§ 1-14.10 Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan
Redegjørelse for prosjektets miljøprofil skal være en del av grunnlagsmaterialet som legges frem ved førstegangsbehandling av forslag til detaljreguleringsplan. Miljøprogrammet skal beskrive hvordan miljøkvalitetene, og andre miljøhensyn som er relevante for planforslaget, er fulgt opp og ivaretatt.

Til førstegangsbehandling av forslag til detaljreguleringsplan for bebyggelse og anlegg skal det også utarbeides en innledende miljøoppfølgingsplan (MOP) for planleggings- og anleggsperioden med utgangspunkt i plansakens miljøprogram. Retningsgivende miljøprogram og miljøoppfølgingsplan skal utformes etter prinsippene i NS 3466 Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan for ytre miljø for bygg- og anleggs- og eiendomsnæring eller den til enhver tids gjeldende tilsvarende standard. Nødvendige hensyn og ambisjoner fra miljøprogrammet skal innarbeides i forslag til reguleringsplan. Der klimagassregnskap og/eller beregning av netto klimagasseffekt kreves, jf. § 1-14.4, og det skal redegjøres for hensyn til karbonrike arealer jf. § 1-14.5, skal dette være en del av miljøprogrammet/miljøoppfølgingsplanen.

Ved byggesøknad skal det, der det foreligger MOP i reguleringsplanen, leveres en oppdatert miljøoppfølgingsplan (MOP) basert på denne. MOP i byggesaken skal vise hvordan miljøhensyn vil bli ivaretatt og dokumentert i hele bygge- og anleggsperioden.

§ 1-15 Landskap og natur (jf. pbl. § 11-9 nr. 6)

§ 1-15.1 Landskapskvaliteter
Tiltak skal ikke føre til skade for viktige kvaliteter ved karakteristiske landskapselementer, som eksempelvis raviner, elvelandskap og åskammer, store enkeltstående trær og beplantning langs åkerkanter.

Der geotekniske undersøkelser fastslår at det er nødvendig å sikre eksisterende bygninger eller anlegg, skal naturmangfoldet ivaretas i størst mulig grad. Der naturmangfold berøres skal geotekniker i samråd med landskapsingeniør/-arkitekt prosjekterere avbøtende tiltak.

§ 1-15.2 Kartlegging av naturkvaliteter
Dersom det er mangelfull kunnskap om naturmangfoldet jf. § 8 i naturmangfoldloven og det kan finnes naturverdier i planområdet/tiltaksområdet, skal det gjøres en kartlegging av naturmangfoldet inkludert naturtypekartlegging i reguleringsplaner og ved søknad om tiltak.

Naturkartlegging skal utføres av fagkyndig. Nye kartlegginger skal legges inn i Miljødirektoratets karttjeneste Naturbase og Artsdatabankens karttjeneste Artskart.

Informasjon: Kartlegging av naturmangfoldet ved utarbeidelse av reguleringsplaner er hjemlet i pbl 12-7.nr 12. Ved regulering og ved søknad om tiltak skal det redegjøres for hvordan prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12 er vurdert, og hvordan biologisk mangfold inkludert naturtyper, er ivaretatt, jf. Naturmangfoldloven § 7. Vurderingen skal fremgå av beslutningen. Konferer med kommunen ved usikkerhet om kunnskapsgrunnlaget

§ 1-15.3 Naturkvaliteter
I følgende områder registrert i Miljødirektoratets karttjeneste naturbase, tillates ikke permanente tiltak, midlertidige tiltak etter pbl. 20-4 c, eller endra bruk, som kan forringe naturverdiene:

- Naturtyper kartlagt etter DN-håndbok 13 med status lokalt viktige (C), viktige (B) og svært viktige (A)
- Naturtyper kartlagt etter Miljødirektoratets instruks (MI/NiN) med status svært lav kvalitet, lav kvalitet, moderat kvalitet, høy kvalitet og svært høy kvalitet
- Bestemmelsen omfatter også naturtyper (i de to punktene over) som blir oppdaget ved kartlegging, men som ennå ikke er registrert I Naturbase

Ved regulering av ubebygd mark til framtidige områder for bebyggelse og anlegg, skal bestående naturområder med betydning som fordrøyningsmagasin ved store nedbørmengder og flom ikke nedbygges, men avsettes til grønnstruktur.

Verdifulle trær og våtmarksområder skal bevares, jf. § 1-9.2.

Varåa, Fossåa og Sagelva har spesiell betydning som leveområde for edelkreps. Inngrep som enkeltvis eller i sum kan redusere disse vassdragenes verdi som leveområde for edelkreps, er ikke tillatt.

Klima- og miljøtiltak i landbruket som ikke er søknadspliktige etter PBL er ikke omfattet av forbudet i bestemmelsen. Landbruksveier som vil forringe naturverdiene på de kartlagte områdene i naturbase er omfattet av forbudet i bestemmelsen.

Informasjon:

Med endra bruk menes for eksempel hensetting av utstyr og masser/fyllinger.

Med verdifulle trær menes:

Rødlistede tresorter, utvalgt naturtype hul eik, i tillegg store, gamle trær (trær med stammeomkrets større eller lik 200 cm målt 1,3 m over bakken). Et gammelt tre med stammeomkrets mindre enn 200 cm kan også være verdifullt, dersom minst et av følgende kriterier er oppfylt: 1) treet antas å være over 170 år gammelt, 2) treet har hulrom, reirhull eller annen sprekkdannelse som er gunstig for dyr som insekter, flaggermus, fugl.

Trær uavhengig av størrelse som gir en spesiell opplevelsestjeneste vil kunne heve treets verdi. En tilstandsvurdering, eventuelt taksering av treet for å avgjøre den reelle verdien kan være nødvendig.

Trær som er en fremmed art omfattes ikke av denne bestemmelsen.

Forbudet mot tiltak i Varåa, Fossåa og Sagelva omfatter tiltak som kan forverre vannkvaliteten eller vanskeliggjør bedring av vannkvaliteten, samt inngrep i vannstrengen og elvebredden som kan forringe yngle- og oppvekstområder for edelkreps.

§ 1-16 Terrenginngrep, massehåndtering i reguleringsplan og deponering av snø

§ 1-16.1 Massemottak og masseuttak (jf. pbl. § 11-9 nr. 1)

Massemottak og masseuttak skal kun etableres innenfor områder angitt på plankartet og skal reguleres.

Massemottak skal utformes for å hindre erosjon både i anleggsfasen og etter at mottaket er avsluttet. Tiltak mot erosjon skal inngå i reguleringsplan og søknad om tillatelse til tiltak. Frist for tilbakeføring av massemottak til avsatt formål skal inngå i reguleringsplan og/eller tillatelse til tiltak. Massemottak skal tilbakeføres til LNF-formål etter oppfylling, der annet ikke er angitt i plan. Det skal kun tas imot rene, naturlige masser (jord- og steinmasser som ikke er forurenset), med mindre andre typer masser er tillatt i plan og ved tillatelse etter forurensningsloven. Massemottak skal tilrettelegges for størst mulig grad av gjenbruk og gjenvinning av masser.

§ 1-16.2 Massehåndtering i reguleringsplan

Massehåndteringsplan for disponering av overskuddsmasse skal inngå i forslag til reguleringsplan ved førstegangsbehandling. I massehåndteringsplanen skal det fremkomme hvordan masser skal brukes og gjenbrukes. Mengde og kvalitet av overskuddsmasse skal beskrives. Må overskuddsmasser transporteres bort skal det beskrives hvor, og massene leveres til godkjente mottak.

Planforslaget skal utformes på en slik måte at man i så stor grad som mulig oppnår massebalanse. Overskuddsmasser skal fortrinnsvis sorteres og gjenbrukes innenfor planområdet eller i nærliggende byggeområder.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner for områder større enn 10 dekar skal areal for mellomlagring og sortering av masser ligge innenfor planområdet. Bestemmelsene skal inneholde rekkefølgekrav for avslutning og opprydning av mellomlageret.

§ 1-16.3 Deponering av snø (jf. pbl. § 11-9 nr. 1 og 4)

Lagring av snø skal så vidt mulig løses lokalt. Løsning for håndtering av snø må framgå av alle reguleringsplaner.

Etablering av snødeponier krever reguleringsplan. Bortkjøring av snø kan kun skje til godkjente anlegg. Det skal ikke dumpes snø i vassdrag eller innenfor hensynssone raviner.

§ 1-17 Vern av matjord

Jordvern skal være et hovedhensyn i all arealdisponering.

§ 1-17.1 Omdisponert areal

Jordlovens §§ 9 og 12 (om omdisponering og deling) og jordlovens § 8 (om driveplikt) skal gjelde i landbruksområder avsatt eller regulert til framtidig utbygging og masseuttak, inntil tiltak igangsettes i samsvar med vedtatt reguleringsplan.

§ 1-17.2 Gjenbruk av matjord

I alle typer plan- og byggesaker som tillater formålsendring/omdisponering av dyrka eller dyrkbar jord, skal det kreves matjordplan som sikrer at matjordlaget (ploglaget(/A-sjiktet) dvs. de øverste 20 - 25 cm. av jordsmonnet) brukes til jordbruksproduksjon utenfor planområdet.

Matjordplan skal følge forslag til reguleringsplan til førstegangsbehandling.
En matjordplan skal inneholde:

- beskrivelse av matjorda som skal flyttes
- vurdering og avklaring av mottaksarealer
- beskrivelse av mottaksarealet
- bruk av matjorda fra planområdet
- utførelse av jordflyttingen

Dersom flytting av matjord medfører regulering av mottaksstedet, skal mottaksområdet være regulert senest samtidig med regulering som utløser krav til matjordplanen.

§ 1-17.3 Tilførsel av matjord på dyrka og dyrkbar jord
Tilførsel av ekstern matjord på dyrka og dyrkbar jord er ikke tillatt uten søknad etter pbl. Ved krav til matjordplan jf. § 1-17.2 skal det utarbeides reguleringsplan der mottaksarealet er større enn 20 daa. For mottak av andre typer masser enn matjord kreves reguleringsplan, jf. § 1-16.1.

Retningslinjer: Det vises til Veileder til matjordplan utarbeidet av Vestfold og Telemark fylkeskommune, sist revidert i februar 2021. Matjordlaget er den mest verdifulle jorda på grunn av høyt innhold av humus, god jordstrukturutvikling og stor biologisk aktivitet.

Flytting av matjord sikrer at jord fortsetter å være matproduserende areal et annet sted; som topplag på et nydyrkingsareal, som topplag på et massemottak som skal bli jordbruksareal eller som jordforbedring på dyrket jord.

§ 1-18 Kulturminnevern (jf. pbl. § 11-9 nr. 7)

§ 1-18.1 Automatisk fredete kulturminner
Informasjon: I hht. kulturminneloven er alle bygninger og anlegg som er eldre enn 1537 og alle stående byggverk fra perioden 1537 – 1649 automatisk fredet og skal forvaltes etter kulturminnelovens bestemmelser. Dersom det under gravearbeider, anleggsvirksomhet eller lignende støtes på automatisk fredede kulturminner i tillegg til de som er registrert, skal arbeidet umiddelbart stanses og de regionale kulturvernmyndigheter varsles i samsvar med kulturminneloven § 8. Ved all saksbehandling etter plan- og bygningsloven skal oppdatert datasett med kulturminner lastes ned fra Riksantikvarens kulturminnedatabase (Askeladden.ra.no) for å sikre at hensynet til fredete kulturminner ivaretas.
Det er ikke tillatt å bruke metallsøker på områder med fredete kulturminner. Ved bruk av metallsøker skal Riksantikvarens retningslinjer for dette følges.

§ 1-18.2 Listeførte kirker
Informasjon: Strømmen kirke, Lillestrøm kirke, Frogner kirke og Fet kirke er listeførte kirker. Tiltak utover vanlig vedlikehold av disse kirkebygningene, krever tillatelse fra biskopen på grunnlag av råd fra Riksantikvaren. Søknad om tiltak skal sendes til regionale kulturminnemyndigheter for uttalelse.
Viser til rundskriv q-06/2020 18. desember 2020 Forvaltning av kirke, gravplass og kirkens omgivelser som kulturminne og kulturmiljø.

§ 1-18.3 Enkeltbygninger og kulturmiljø registrert i kulturminneplan/kulturmiljøplan
§ 1-18.3.1 Bygninger i verneklasse VK1
Bygninger som er registrert med verneverdi i klasse VK1 i vedlegg j) tillates ikke revet eller vesentlig ombygget.

§ 1-18.3.2 Bygninger i verneklasse VK2, VK3 og VK4
For bygninger og andre kulturminner i VK2, VK 3 eller VK 4 skal det tas hensyn til verneverdiene ved tiltak på eller ved bygningen/kulturminnet.

Informasjon: Bygninger og anlegg er registrert med verneverdi klasse 1(VK1) til klasse 4 (VK4) i

- *«Kulturminnevernplan for Skedsmo kommune»*
- *vedlegg «Registrering og verdivurdering av faste kulturminner og kulturmiljøer i Fet kommune» til forslag til kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer i Fet 2019-2031,*
- *vedlegg «Register over kulturminner og kulturmiljøer i Sørum kommune» til Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer i Sørum 2017-2021.*

Tiltak på bygninger i VK1 og VK2 skal sendes regional kulturmyndighet til uttalelse. Tilbakeføring til opprinnelig dokumentert utførelse av fasade er må gjennomføres i samråd med lokal og regional kulturminnemyndighet.

§ 1-18.4 Dokumentasjon og vurdering av søknader
Ved søknad om fradeling eller bygningsmessige tiltak knyttet til bygg med registret verneverdi skal det sammen med søknad leveres en estetisk redegjørelse for det omsøkte tiltaket. Det skal redegjøres for:

a. Plassering av tiltaket i forhold til tilstøtende bebyggelse, gateløp, terrengforskjeller og landskap.
b. Byggehøyder i forhold til eksisterende byggehøyder
c. Form, karakter, volumer og gateløp
d. Materialbruk, taktekking, fasadekledning, fargebruk, vindusutforming og annen detaljering
e. Takform, fasadeuttrykk
f. Hvorvidt opprinnelige bygningsdeler kan repareres eller restaureres istedenfor å utskiftes.

Punkt a – f skal vektlegges ved søknadsbehandlingen.

Ved søknad om endring eller rivning av bygninger som er registrert som verneverdige skal opprinnelig stiluttrykk dokumenteres ved bruk av bilder, tegninger eller detaljert beskrivelse før eventuelle tiltak igangsettes. Ved riving eller fjerning av opprinnelige bygningsdeler kan kommunen kreve at innsendes en fagmessig utført antikvarisk tilstandsrapport. Tilstandsrapporten skal tydelig vise omfanget av skadene med tekst og bilder. Det skal også redegjøres for hvilke tiltak som må gjøres for å sette bygget i stand. Forslag til eventuelt nytt bygg skal også foreligge ved søknad om rivning.

Retningslinje:
Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart, og områdenes særpregede miljø og identitet skal sikres. Ved søknadsbehandling av eksisterende bygg, også inklusive tilbygg og påbygg skal bygningers opprinnelige stiluttrykk og utseende vektlegges, slik at eventuell endring tilpasses og underordnes eksisterende bebyggelse og strøkets karakter.

Alle tiltak som berører registrerte kulturminner direkte eller indirekte skal til lokal kulturminneforvaltning for uttalelse/ faglig vurdering. Retningslinjer for saksbehandling i kulturminneplan/kulturmiljøplan skal følges. Se kommunens temakart for kulturminner/kulturmiljø for en oversikt over hva som er kommunalt listeført.

Ved byggetiltak nær et kulturminne/kulturmiljø skal det legges særlig vekt på en helhetsvurdering. Nye byggetiltak skal forholde seg til eksisterende bebyggelsesstruktur og underordnes kulturminnet/kulturmiljøet. Tilstrekkelig avstand til kulturminnet skal vektlegges. Vegetasjon som større trær skal søkes bevart.
Ved søknad om riving eller vesentlig ombygging på bygning som etter kommunens oppfatning har bevaringsverdi som kulturminne, kan kommunen regulere bygningen til hensynssone bevaring, eller kreve endringer i omsøkt tiltak som gjør at kulturminneinteressene ivaretas bedre.

Områdene som er registrert som verdifulle kulturlandskap i kommunens kulturminneplan/ kulturmiljøplan, skal forvaltes slik at kvalitetene i landskapet opprettholdes og styrkes, jf. § 1-8 og § 8-2.4.

§ 1-19 Fare for urbanflom ved styrtnedbør

I områder som er utsatt for urbanflom, skal flomsikring tilpasses i den enkelte plan- eller byggesak jf. § 2-1.2.1

For nye tiltak i områder som er utsatt for nedbørsflom, skal det brukes materialer og konstruksjoner som tåler å stå under vann. Det tillates i slike tilfeller ikke å etablere kjeller under terreng. Avløp og vannforsyning skal ha tilbakeslagssikring.

For eksisterende bebyggelse i områder som er utsatt for urbanflom, tillates ikke bruksendring av rom i kjellere til rom for varig opphold.

§ 1-20 Fare for flom

På grunn av fare for kjellerflom, tillates det ikke innredning av rom for varig opphold under kote 106,2 i noen del av kommunen. Ved etablering av bebyggelse under kote 106,2 må det være utført beregninger som viser at bebyggelsen vil tåle belastning for 200-års flom, og tilstrekkelig flomsikring må etableres, jf. TEK17 § 7-2. Avløp og vannforsyning skal ha tilbakeslagssikring. Bestemmelsen gjelder i Lillestrøm by og kommunens lavest beliggende områder langs Øyern/Svellet.

Dersom området er gitt et strengere krav til sikkerhet mot flom etter §§ 1-19, 8-1.9, 8-1.10, 8-1.11 eller 8-1.12 gjelder de strengeste sikkerhetskravene.

Tiltak i sikkerhetsklasse F3 skal plasseres, dimensjoneres eller sikres mot flom i henhold til teknisk forskrift (TEK17) § 7-2 og tilhørende veiledning. NVEs retningslinjer 2/2011 ”Flaum og skredfare i arealplanar” skal legges til grunn ved planlegging og utførelse av nye tiltak.

§ 1-21 Restriksjonsområder rundt Kjeller flyplass

Gjennomføring av tiltak i strid med Restriksjonsplan for Kjeller flyplass av 05.11.1998, jr. vedlegg g) tillates ikke.

§ 1-23 Plassering av nettstasjoner

Nettstasjoner tillates oppført i forbindelse med fremføring av strøm til stedbunden næring i LNF-områder, samt i areal avsatt til utbyggingsformål. Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 meter fra eiendomsgrense. Det er generelt 5 meter byggegrense rundt nettstasjoner. Det må tas hensyn til støy fra nettstasjoner ved plassering av ny bebyggelse.

Kapittel II Bebyggelse og anlegg

Bestemmelser til arealformål etter plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 1

§ 2-1 Generelle bestemmelser for områder for bebyggelse og anlegg

§ 2-1.1 Rekkefølgekrav (jf. pbl. § 11-9 nr. 4)
For områder avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel, skal reguleringsplaner sikre at utbygging ikke finner sted før blant annet samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og samfunnstjenester som vei, herunder gang- og sykkelveinett og fortau, vann, avløp og energiforsyning (inkl. ev. fjernvarme), telekommunikasjon, turveier, grønnstruktur, skoler, barnehager, kommunikasjonstilbud og helse- og sosialtjenester er etablert med tilstrekkelig kapasitet eller sikret opparbeidet. Kravet gjelder både innenfor planområdet, og områder i tilknytning til planområdet.

For boligbebyggelse skal felles lekeareal og andre felles uteoppholdsareal (inkl. parkering) opparbeides i samsvar med gjeldende bestemmelser, og være ferdigstilt før brukstillatelse gis.

For områder avsatt til næringsbebyggelse, sentrumsformål, kjøpesenter, forretninger, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting eller turistformål skal uteområdene være ferdigstilt før brukstillatelse gis.

For enkelte felt gjelder spesifikke krav til infrastrukturplanlegging, dette er nærmere angitt i bestemmelsene. Ytterligere rekkefølgekrav skal vurderes i reguleringsplan.

§ 2-1.2 Krav til teknisk infrastruktur i områder for bebyggelse og anlegg (jf. pbl. § 11-9 nr. 3)
§ 2-1.2.1 Vann og avløp
En VA-rammeplan skal inngå i alle reguleringsplaner for å sikre en tilfredsstillende håndtering av vannforsyning, spillvann og overvann. Planen skal angi prinsippløsninger for området, sammenheng med overordnet hovedsystem både oppstrøms og nedstrøms, samt dimensjonere og vise overvannshåndtering og flomveier. Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier ivaretas og tilstrekkelig sikkerhet mot oversvømmelse oppnås. Kart over teoretiske flomveier (kart over dreneringslinjer) og kartet over føringsveier Lillestrøm by skal legges til grunn.

Ledningsanleggene for vann og avløp skal ha en kapasitet innrettet for utvidelse utover det enkelte planområde, og det må påses at kapasitet og tilstand i bestående VA-nett er god nok dersom ny utbygging gir en økt belastning på dette. Fremtidige klimaendringer skal tas hensyn til. Ved dimensjonering av overvannsanlegg skal det benyttes en klimafaktor på 1,5.

Nedbør/overvann skal fortrinnsvis infiltreres i grunnen og i åpne vannveier etter prinsipp om lokal overvannshåndtering, og på en slik måte at det ikke medfører ulemper for naboeiendommer. Taknedløp, innvendig eller utvendig, tillates ikke ført til offentlig avløpsnett, herunder overvannsledninger.

Reguleringsplaner skal identifisere og sikre arealer for overvannshåndtering, herunder fordrøynings- og renseløsninger, og beskrive hvordan løsningene kan gi nye bruksmessige og visuelle kvaliteter til det offentlige rom. Grøntstrukturens funksjon for områdets vannbalanse skal vurderes.
Følgende dokumenter skal legges til grunn for arealplanlegging:

- Den til enhver tids gjeldende retningslinjer for vann- og avløpsanlegg
- Den til enhver tids gjeldende retningslinjer for overvannshåndtering for kommunene Lørenskog, Rælingen og Skedsmo.
- Standard abonnementsvilkår for vann og avløp

- Retningslinjer for slokkevann og vann til sprinkleranlegg for kommunene på Romerike
- Veiledning – tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper.

Bestemmelsene fra Standard abonnementsvilkår for vann og avløp (Administrative bestemmelser og Tekniske bestemmelser) gjelder ved tilknytning til offentlig vann- og avløpsanlegg, og sikre betryggende utførelse av sanitærinstallasjoner og private vann- og avløpsanlegg.

Retningslinjer
Innhold i rammeplan vann og avløp

- *En VA-rammeplan er en beskrivelse av eksisterende og planlagt vann- og avløpsløsning, med tilhørende plantegninger.*
- *Eksisterende og planlagte VA-systemer, inkl. tilknytningspunkt til eksisterende anlegg. For større planområder med flere delfelt, skal planen også vise tilknytningspunkt til planlagt nytt hovedledningsanlegg, samt planlagt overvannshåndtering for det enkelte delfelt.*
- *Hele nedbørfeltet inkl. kapasiteten både oppstrøms og nedstrøms på overvannsanlegget skal tas hensyn til ved overvannsplanlegging. Eksisterende avrenningsmønster og planlagte endringer, lokalisering av areal for overvannstiltak, flomsoner og flomveier, og beskrivelse av konsekvenser for nedenforliggende områder skal framgå. Treleddsstrategien legges til grunn for utforming av overvannsløsning.*
- *Vurdering av forurensningsnivå i overvann, vurdering av resipient og krav til vannkvalitet.*
- *Vurdering av mulighet for reetablering/åpning av lukkede vannveier (naturlige vannveier).*
- *Lokalisering av planlagte tekniske VA-anlegg som for eksempel: hovedledningsnett, pumpestasjoner, trykkøkningsanlegg, renseanlegg, slukkevannsuttak, høydebasseng, rensedammer, infiltrasjonsarealer, fordrøyningssystemer, etc.*
- *Dimensjoneringsgrunnlag og planlagt belastning (pe) inklusivt slukkevann. Beskrivelse av tekniske løsninger (ledningsdimensjoner skal fremgå av plantegning).*
- *VA-anlegg som utbygger søker overtatt til offentlig drift og vedlikehold.*
- *Brannhydranter skal benyttes der det er hensiktsmessig også mht. VA-anleggets funksjon*
- *Overvann bør føres til resipient eller på annen måte som utnytter vannet som ressurs, slik at vannets naturlige kretsløp opprettholdes og naturens selvrensningsevne utnyttes.*

For nye byggetiltak skal overvannsanlegg dokumenteres og stedfestes digitalt i tråd med kommunens «Norm for dokumentasjon og stedsfesting av overvannsanlegg». Det skal også sikres god funksjon, drift og vedlikehold av anlegget.

Ved regulering kan kommunen stille krav om bruk av blågrønn faktor eller tilsvarende ordning. Blågrønn faktor er et verktøy for kvantifisering av vegetasjon og vannelementer.

Arealene som inngår i lokal overvannshåndtering tegnes og sikres som «Grønnstruktur – Blå/grønnstruktur», eller «Grønnstruktur – Overvannstiltak» eller «Grønnstruktur – Infiltrasjon/fordrøyning / avledning» alt ettersom hvilken funksjon eller økosystemtjeneste som skal sikres. Der forslagsstiller tar i bruk naturbaserte løsninger i hovedkategorien «Grønnstruktur», skal det forelegges en skjøtselsplan som viser og forklarer hvordan «grønnstruktur» skal overta overvannshåndtering over tid.

§ 2-1.2.2 Vei og veilys (jf. pbl. § 11-9 nr. 3)
Følgende dokumenter skal legges til grunn for arealplanlegging:

- Den til enhver tids gjeldende kommunal veinorm
- Den til enhver tids gjeldende kommunal veilysnorm.

I sentrumsområder kan normene fravikes der disse ikke er tilpasset sentrumsområder og gatestruktur.

Ved etablering av private veier og felles avkjørsler skal kommunens veinorm følges. Der det anlegges interne, private atkomstveier skal disse ha en samlet bredde på minst 4 meter; 3 meter kjørebane og 0,5 meter bankett på hver side. Maksimal stigning skal være 12,5 %. Det tillates maksimum en adkomst per boligeiendom. Enkeltavkjørsel til kommunal vei i småhusområder skal opparbeides med stikkrenne og skal ikke være bredere enn 4 meter. I småhusområder skal grøft ellers opprettholdes langs eiendomsgrense mot vei. Ev. gjenfylte veigrøfter skal gjenopprettes. Dersom det ikke er fysisk mulig å anlegge grøft skal avkjørselsbredde avgrenses med fysisk stengsel som f.eks. gjerde.

§ 2-1.2.3 Energiforsyning (jf. pbl. §§ 11-9 nr. 3 og 12-7)
Reguleringsplaner skal redegjøre for, og vurdere energitekniske løsninger for planområdet, og synliggjøre de miljømessige konsekvensene.

Tilknytningsplikt til fjernvarme innenfor konsesjonsområdet, fastsettes i reguleringsplan. Konsesjonsområdene fremgår av kommunens temakart, vedlegg f). For tiltak som er innenfor konsesjonsområdene for fjernvarme, men som kan gjennomføres uten krav om ny reguleringsprosess, er det tilknytningsplikt. Tiltak som samlet på eiendommen er mindre enn 500 m^2 BRA eller har en varmeløsning som er dokumentert miljømessig bedre og gir et lavere CO2-avtrykk enn fjernvarme, kan unntas tilknytningsplikt.

Tilknytningen til fjernvarme skal skje ved anleggsstart slik at fjernvarme kan benyttes til oppvarming og tørking i hele anleggsfasen.

Retningslinjer:
Utenfor konsesjonsområde for fjernvarme bør nye bygg ha en varmeløsning som er miljømessig like god som eller bedre enn fjernvarme.

For å sikre energieffektive bygg og anlegg, bør samspillsløsninger med omkringliggende bygg og anlegg, både eksisterende og planlagte, identifiseres i alle prosjekter der det kan være relevant.

Nye nærings- og boligbygg bør bygges som passivhus og Norsk Standard for passivhus legges til grunn.

Av hensyn til globale klimagassutslipp og lokal luftkvalitet bør det på anleggsplasser brukes maskiner og utstyr som ikke har utslipp av klimagasser eller har andre vesentlige utslipp til luft. Transport til og fra anleggsplass, inkludert massetransport, bør skje utslippsfritt.
I reguleringsplaner vil kommunen stille krav om fossilfri og utslippsfri anleggsplass/anleggsfase i den grad det nasjonale regelverket åpner for det, løsninger skal redegjøres for i reguleringsplanforslaget.

§ 2-1.2.4 Avfall
For ny bebyggelse eller ved rehabilitering av bestående bebyggelse, skal det velges avfallsløsninger som fremmer avfallsminimering, gjenbruk og gjenvinning. Der det etableres avfallssug, stasjonært eller mobilt, skal det etableres to separate nedkast, et for matavfall og

et for restavfall. Kommunen kan stille krav til nedgravde brønner eller andre innebygde innsamlingsløsninger for glass- og metallemballasje samt papp/papir. Avstand fra ytterdør i boenhet til leveringspunkt skal normalt være inntil 50 meter. Avfallsløsninger skal fremgå av planforslaget. Renovasjonsanlegg skal vises i plankartet.

Det skal etableres avfallsoppsamlingsløsning etter følgende norm:

Avfallsoppsamlingsløsning	Antall boenheter		
	Småhus	Blokkbebyggelse utenfor sentrumsformål	Sentrumsformål og i KF 1, KF2, KF3, KF4 og KF5
Småbeholdere	Inntil 5	Inntil 5	
Avfallsbrønn, nedgravde	Fra 5	6-100	
Mobilt avfallssug		101-250	0 - 250
Stasjonært avfallssug		Fra 251	Fra 251

Kommunen kan stille krav om felles avfallsløsning for tilgrensende boligfelt. Kommunen kan i felter som er underlagt krav om områderegulering stille krav om samlet løsning for avfallshåndtering i hele området.

Avfallshåndtering i anleggs- og driftsfasen skal alltid foregå slik at det har minimal virkning på miljøet.

Innenfor sentrumsformål og KF1, KF2, KF3, KF4 og KF5 gjelder i tillegg egne krav i §§ 2-3.1.6 og 2-9.1.

Retningslinjer:
Kravet følger av antallet boenheter i et utbyggingsområde, ikke antallet boenheter per bygg eller per byggetrinn. Ved utforming av nye reguleringsplaner følger kravet av antallet nye boenheter i planområdet.

§ 2-1.2.5 Tilrettelegging for brannvesenets rednings- og slokkeinnsats
Ved all arealplanlegging skal det utarbeides en plan for tilrettelegging av brannvesenets rednings- og slokkeinnsats. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det følge redegjørelse for at tilrettelegging er ivaretatt. Nedre Romerike brann- og redningsvesen sine retningslinjer for rednings- og slokkeinnsats skal legges til grunn for vurdering i plan- og byggesaker.

§ 2-1.3 Uteoppholdsareal
§ 2-1.3.1 Areal som inngår ved beregning av uteoppholdsareal
For hver boenhet skal det avsettes et minste sammenhengende uteoppholdsareal (MUA). Bestemmelsene gjelder både ved nybygg, ombygging og bruksendring.

Følgende inngår i uteoppholdsareal:
- Ubebygd areal på bakkeplan.
- Ikke-overbygd terrasse og ikke-overbygd inngangsparti som stikker mindre enn 0,5 meter over bakken.
- I tillegg inngår balkonger, takterrasser og lignende der det er fastsatt i § 2-1.3.3 eller bestemmelsene for den enkelte boligtype.

Følgende inngår likevel ikke i uteoppholdsareal:
- Areal med helling over 1:3
- Areal i smale striper på under 2 meters bredde som er inneklemt mellom areal som ikke regnes med i MUA
- Innglassede balkonger
- Nødvendig snu- og kjøreareal

- Parkeringsareal i samsvar med den til enhver tids gjeldende parkeringsnorm for bil. Felles parkeringsanlegg for sykkel inngår heller ikke. Dersom det er mer bakkeparkering enn parkeringsnormen i områder uten øvre begrensning krever, skal det tas utgangspunkt i det faktiske parkeringsareal.
- Areal som ligger i aktsomhetsområder for magnetfelt og strålefare
- For areal som er utsatt for støy gjelder § 1-14.1.1
- For areal som er utsatt for luftforurensning gjelder § 1-14.3
- Arealer satt av til «grønnstruktur» eller annet «teknisk grønt» med en funksjon som ikke er forenelig med personlig bruk (lek) og opphold, f.eks. regnbed. Disse skal vises i reguleringsplan som egnet formål der uteopphold utelukkes.

§ 2-1.3.2 Øvrige kvalitetskrav ved regulering
Den samlede kvaliteten på uteoppholdsarealet skal være brukbart for lek. Plassering og utforming skal bidra til å sikre lav fare for trafikkskade. Uteoppholdsarealet skal i størst mulig grad være opparbeidet med variert vegetasjon og med utgangspunkt i eksisterende naturelementer for å sikre biologisk mangfold og beboeres rekreasjonsbehov.

Minst 30 % av minste felles uteoppholdsareal skal være vegetasjonsdekket. Ved etablering av minste uteoppholdsareal på lokk skal minst 10 % av utearealet ha en jorddybde på minimum 80 cm for etablering av trær osv.

Ved nybygg skal minst 50 % av det totale uteoppholdsarealet skal være solbelyst kl. 15:00, vårjevndøgn. Ved nybygg skal minst 50 % av det totale uteoppholdsarealet, inkl. arealet opparbeidet som lekeplass, skal ha minst 5 soltimer 1. mai, hvorav minst 3 timer mellom kl. 15:00 og 20:00

Det skal skilles og skjermes fysisk mellom felles, halvprivate og private uteareal ved bruk av beplantning, levegger, natursteinsmur eller lignende anleggsgartneriske tiltak. Avstand mellom private uteoppholdsareal og fellesareal skal være minst 2 meter. Masser som skal brukes til opparbeidelse av utearealer for lek og opphold, skal tilfredsstille normverdiene i Forurensningsforskriftens kapittel 2, Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider vedlegg 1.

Retningslinjer: Det legges vekt på følgende kvalitetskrav til felles uteoppholdsareal:
- *Arealet skal være variert og tilpasset utbyggingens størrelse.*
- *Arealet skal opparbeides med nødvendig utstyr for lek, spill for barn og unge, sittegruppe, romdannede beplantning o.l.*
- *Arealet skal gi rom for både rolig opphold og støyende aktivitet.*
- *Arealet skal være egnet som oppholdsplass/møteplass for alle aldergrupper og brukergrupper. Elementer som benker og bord, felles griller og andre samlingsområder for voksne og familier skal inngå.*

Bestemmelsene til den enkelte reguleringsplan skal tydeliggjøre hvilke felt på plankartet som kan inngå i MUA.

Uteoppholdsareal på bakkeplan skal vises i reguleringsplan med enten «Uteoppholdsareal – lekeplass», «Uteoppholdsareal – gårdsplass», «Uteoppholdsareal -parsellhage» eller «Uteoppholdsareal – annet uteopphold». Dette gjelder ikke privat uteoppholdsareal i småhusområder.

§ 2-1.3.3 Minste størrelse for uteoppholdsareal
Følgende bestemmelser om minste uteoppholdsareal (MUA) for respektive boligtyper/områder gjelder, der ikke annet framgår av bestemmelsene for det enkelte felt/formål:

	Total MUA i m^2 per boenhet	**Privat** per boenhet - direkte knyttet til boligen i % av total MUA	**Privat på balkong/ takterasse** per boenhet MUA i m^2	**Fellesareal** i % av total MUA	**Andre bestemmelser** MUA i m^2
Enebolig §2-2.1.6	Minst 250	Alt	Medregnes ikke i MUA		Minst 40 % skal være sammenhengende og ha bredde minst 6 meter
Sekundærleilighet i enebolig §2-2.1.6	Minst 100	Alt	Medregnes ikke i MUA		Minst 40 % skal være sammenhengende og ha bredde minst 6 meter
Tomannsbolig §2-2.1.6	Minst 200	Alt	Medregnes ikke i MUA		Minst 40 % skal være sammenhengende og ha bredde minst 6 meter
Konsentrert småhus § 2-2.2.2	Minst 90 i indre og minst 120 i ytre sone	Minst 60 %	Maks 10 m^2 av det private uteoppholdsareal medregnes	Minst 30 % skal være felles og ligge på bakkeplan eller lokk i høyde med bakkeplan. Det skal være minst 200 m^2 felles MUA for et felt.	Minst 40 % av felles MUA skal være sammenhengende og ha bredde minst 6 meter.
Utenfor sentrumsformål – blokk § 2-1.3.6	Minst 60	Minst 15 %	Areal som oppfyller bestemmelsen medregnes	Minst 70 %	Maks 50% av felles uteoppholdsareal kan ligge på takterrasse/lokk som ikke er på bakkeplan
Sentrumsformål, toroms leilighet og større § 2-3.1.5	Minst 25	Minst 20 %	Areal som oppfyller bestemmelsen medregnes	Minst 70 %	Fellesareal kan ligge på bakkeplan,

					balkong eller terrasse/lokk
Sentrumsformål, ettroms leilighet § 2-3.1.5	Minst 17	Minst 12 %	Areal som oppfyller bestemmelsen medregnes	Minst 70 %	Felles uteoppholdsareal kan ligge på balkong eller takterrasse/lokk
Kombinert formål KF 1 – KF 5, KF29 og KF30 § 2- 9.1	Minst 40	Minst 25 %	Areal som oppfyller bestemmelsen medregnes	Minst 60 %	Maks 50 % av felles uteoppholdsareal kan ligge på takterrasse/lokk som ikke er på bakkeplan

§ 2-1.4 Lekeplasser og andre arealer for aktivitet
Ved regulering av boliger gjelder følgende bestemmelser:

De samme kvalitetskravene som stilles til øvrig MUA i §§ 2-1.3.1 og 2-1.3.2 stilles til lekeplasser. Lekeplass teller ikke med i MUA, med mindre annet er angitt. Nærlekeplass og strøkslekeplass settes av i reguleringsplan med arealformål «Uteoppholdsareal – lekeplass».

Lekeplasser skal ha et kreativt innhold og en utforming og møblering som innbyr til allsidige aktiviteter, også vinterstid. Det skal benyttes naturlige materialer, ikke gummigranulat eller plast.

Trafokiosker og annen teknisk infrastruktur skal ikke plasseres på områder avsatt til lekeplass.

Retningslinje: Det vises til Byggforskserien blad 381.301 og 381.302

§ 2-1.4.1 Lekeplass ved inngang
Ved detaljregulering av mer enn 4 boenheter skal det inngå areal med benker og lekeapparater tilpasset barn i aldersgruppen 2 – 5 år innen 50 meter fra bolig. Arealet skal være minst 150 m^2. Utenfor sentrumsformål skal hver lekeplass betjene inntil 30 boenheter. I sentrumsformål og KF 1-5, KF29 og KF30 skal arealet økes med 50 m^2 pr. 50 boenheter, og en lekeplass kan deles i to lekeplasser på 100 m^2.
Lekeplass ved inngang kan inngå ved beregning av felles MUA.

Lekeplassen skal rammes inn av beplantning.

§ 2-1.4.2 Nærlekeplass
Ved detaljregulering av boligfelt med mer enn 20 boenheter, skal det i tillegg til lekeplass ved inngang inngå nærlekeplass for variert lek og med sittemuligheter, tilpasset barn i aldersgruppen fem til tretten år, innen 150 meter fra bolig. Arealet skal være minst 500 m^2, og skal fra og med 50 boliger økes med 10 m^2 per boenheter.

Minst 50 % av lekeplassen skal være flat (maksimal stigning 1: 20) og ha fast dekke.

Beplantning skal ramme inn eller danne rom rundt lekeplassarealet, slik at det er tydelig og lesbar soneinndeling. Dvs. at det er lett å orientere seg og lese ut fra opparbeidelse hvor det er trygt å oppholde seg, og hvor det er tenkt hvilken type aktivitet.

Retningslinjer:
Nærlekeplasser bør ha en tematisk overbygning som gir den særpreg. Eksempler på temaer kan være fly, båt, lekehus eller lekebuss med tilhørende lekeaktiviter. Det kan også være naturelementer som vann, tre eller stein som er gjennomgående tema. Dersom det er nødvendig for å overholde avstandskravet kan lekearealet deles i to eller flere lekeplasser på minst 500 m^2 hver. For boligfelt med færre enn 200 boliger kan nærlekeplass inngå i strøkslekeplass dersom avstand 150 meter overholdes.

§ 2-1.4.3 Strøkslekeplass
Ved detaljregulering av boligfelt med 200 – 500 boliger skal det inngå strøkslekeplass tilpasset barn fra ti år og oppover, innen 500 meter fra boligen. Arealet skal være minst 5 000 m^2, ev. deles i mindre lekeplasser på 2 500 m2 hver. En strøkslekeplass på minst 5 000 m^2 kan betjene opptil 500 boliger.

En strøkslekeplass skal tilrettelegges for plasskrevende aktiviteter som ballspill, skøyter, byggelek og skating. Minst en tredjedel av arealet skal ha en jevn, hard flate for sykling, ballspill og annet. Plassen skal videre ha park- eller naturareal med slitesterk trevegetasjon der bygging av lekehytter o.l. er tillatt.

§ 2-1.4.4 Lekeplass i sentrumsformål og kombinerte formål
Ved detaljregulering av områder avsatt til sentrumsformål, samt visse felt avsatt til kombinerte formål, gjelder i tillegg til §§ 2-1.4.1 egne krav til lekeplasser og nærmiljøanlegg/ballfelt eller byanlegg for disse formålene, se §§ 2-3.1.4 b) og 2-9.1.4 b).

§ 2-1.5 Krav om erstatningsareal
Ved omdisponering av arealer som er regulert til felles uteoppholdsareal, lekeplass eller til friområde og som er i bruk til eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning. Erstatning skal også skaffes ved utbygging eller omdisponering av tidligere uregulert areal som barn bruker som lekeareal.

§ 2-1.6 Svalganger og åpne branntrapper
Svalganger tillates ikke. For nybygg tillates ikke åpne branntrapper.

§ 2-1.7 Grønne tak
Flate tak med en takhelning på 0 – 5,5 % skal være grønne, med unntak av de deler av taket som benyttes til energianlegg og takterrasser. Ved opparbeidelse som takterrasser skal allikevel minst 30 % av taket beplantes. Dette gjelder all type bebyggelse og anlegg, med unntak av frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse og mindre bygningstyper som er tilknyttet slik småhusbebyggelse.
Med grønne tak menes det enten:

- «ekstensive grønne tak» bestående av 40 - 200 mm vekstmedium beplantet med moser, urter, gressarter og sedum.
- «hybride tak» som også betegnes som «semi-ekstensive / semi-intensive grønne tak», bestående av 120 – 250 mm vekstmedium beplantet med gressarter, urter, ville stauder, kratt og busker.
- «intensive grønne tak» bestående av 150 – 500 mm vekstmedium beplantet med gressplen, flerårige planter eller stauder, kratt, busker, trær (små).

Retningslinje: «Ekstensive grønne» tak er minimumskravet for slik å bidra til å dempe opp nedbørsflom, bidra til den lokale luftkvaliteten, bidra med en avkjølende effekt på lokalklimaet og beskytte mot UV-strålningens nedbrytende effekt på takmembran. «Hybride tak» omfatter også så kalte «biotoptak» eller «habitattak», som skal bidra til å øke biologisk mangfold. «Intensive grønne tak» bør med fordel gjøres tilgjengelig som takterrasse til beboere og/eller ansatte.

§ 2-1.8 Tre i bærende konstruksjoner, materialgjenvinning og gjenbruk

a) I bærende konstruksjoner og i øvrige deler av prosjektet over terreng skal det benyttes
    1) tre eller materialer som gjennom livsløpet har lavere klimafotavtrykk og er miljømessig bedre enn tre, eller
    2) gjenvinningsmaterialer eller gjenbrukte materialer

b) Bestemmelsen gjelder i byggesaker som behandles på grunnlag av kommuneplanens arealdel. Bestemmelsen gjelder ikke driftsbygninger i landbruket og tiltak unntatt krav til regulering etter § 1-3.1 b). Ved regulering skal punkt a) vurderes og etterstrebes.

c) Bestemmelsen i punkt a) supplerer ikke gjeldende reguleringsplaner.

Ved riving og rehabilitering skal det i størst mulig grad legges til rette for etterfølgende gjenbruk.

I overgangssone mellom blokkbebyggelse og småhusbebyggelse, eller i områder med eksisterende trehus, skal tre benyttes som hovedmateriale i nye bygg. Materialer som benyttes skal være av god kvalitet, slik at bygningens uttrykk opprettholdes i bygningens forventede levetid.

Informasjon: Med gjenvinning menes tilbakeføring av materialer i en industriell prosess for slik å bruke de igjen i prosjektet som noe annet. For eksempel omsmelting av metaller eller når oppkuttet treverk og flis blir til sponplater. Her endres strukturen til materialet og man lager et nytt produkt.

Med gjenbruk menes ny utnyttelse av et produkt i dets opprinnelige form. Man endrer ikke strukturen i materialet før det brukes det om igjen. Eksempelvis kan fliser, vinduer, dører og fasadematerialer som murstein være aktuelle for ombruk.

§ 2-1.9 Fellesfunksjoner i boligprosjekter (pbl. § 11- 9, nr. 5)
Ved regulering av flere enn 10 boenheter i sentrumsformål, kombinert formål eller blokkbebyggelse, skal det inngå fellesfunksjoner som hobbyrom, selskapslokale, treningsrom, møteplass eller tilsvarende. Det skal settes av 1 m^2 pr. boenhet til slikt formål.

§ 2-1.10 Sosiale boformer (pbl. § 11- 9, nr. 5)
Ved regulering av boliger i sentrumsformål, kombinerte formål og boligformål (kun blokkbebyggelse) kan minstekravet for boligstørrelser fravikes dersom det etableres sosiale boformer/bofellesskap, hvor en gruppe boenheter er knyttet til både innvendige og utvendige fellesarealer.

Et bofellesskap skal bestå av seks eller flere boenheter. I bofellesskap tillates boenheter på minimum 30 m^2. Det skal være varierte boligstørrelser tilrettelagt for en variert beboergruppe. Det skal avsettes et innendørs fellesareal med en gulvflate som utgjør minimum 10 % av summen av arealet til samtlige boenheter, men likevel ikke mindre enn 5 m^2 fellesareal per boenhet. Fellesarealene skal være av høy kvalitet og inneholde:

- kvaliteter som tilfredsstiller behovene til et fellesskap av beboerne
- minimum et stort, felles oppholdsrom med kjøkkenfasiliteter
- minimum 1 felles gjesterom per 10 boenheter
- arealer tilpasset barn som fungerer som innendørs lekeareal
- rolig oppholdsareal tilbaketrukket fra lekeareal og gangsoner.

Et felles oppholdsrom skal ha direkte adgang til felles uteoppholdsareal. Alle boenheter skal ha direkte tilgang til innendørs fellesarealer, eller via innvendig trapp/heis.

§ 2-1.11 Minste dybde og fasadebredde for leiligheter/rekkehus
Ensidig orientert boenhet, belyst fra én side, skal ikke være orientert kun mot nord eller innenfor 30 grader mot nordvest/nordøst.

Dybden for boenheten skal være mindre enn den totale fasadebredden. Dybden for boenheten for ensidig orientert boenhet skal ikke overskride 8 meter. Dybden for boenheten for tosidig orientert boenhet skal ikke overskride 13 meter. I små, ensidig orienterte boenheter skal fasadebredde ikke være mindre enn 80 % av boenhetens dybde.

§ 2-1.12 Boligstørrelse - variasjon
Ved regulering av boligområder vektlegges variasjon av boligstørrelser i det enkelte prosjektet, i nærområdet og i del av kommunen. Målet for kommunens styring av boligstørrelse er å sikre tilgang på nødvendige boligtyper og variasjon, samt motvirke ensartede områder.

§ 2-2 Bestemmelser for boligbebyggelse

§ 2-2.1 Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse, eksisterende
I uregulerte områder for eksisterende frittliggende småhusbebyggelse gjelder følgende bestemmelser ved søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 20-2.

Ved innsending av delesøknad skal det dokumenteres at tomten kan bebygges med ønske kvalitet i tråd med disse bestemmelser.

§ 2-2.1.1 Frittliggende småhusbebyggelse - definisjoner
Frittliggende småhusbebyggelse består av eneboliger, eneboliger med én sekundærleilighet og tomannsboliger i henhold til boligtypologier definert i Veileder for grad av utnytting.

Sekundærleilighet er en selvstendig boenhet i samme bygning som hovedboenheten og er adskilt fra denne. Sekundærleiligheten skal ha alle hovedfunksjoner som kjøkken, oppholds/soverom og sanitærrom og egen inngang/inngang via felles entre. Sekundærleiligheten er klart mindre enn hovedboenheten og med bruksareal på minimum 30 m^2 og maksimum 60 m^2.

§ 2-2.1.2 Bebyggelse og fradeling
Hver eiendom kan bebygges og eiendom fradeles i henhold til § 1-3.1 a).

§ 2-2.1.3 Utnyttelse
Tillatt bebygd areal (BYA) for eiendommer er maksimum 24 % i indre sone og 20 % i ytre sone vist i kart i vedlegg b). Tillatt bruksareal (BRA) for eneboliger er maks 400 m^2. Tillatt BRA for tomannsboliger er maks 250 m^2 per boenhet.

Boligens maksimale gesimshøyde er 7 meter. Maksimal mønehøyde er 9 meter. Høyde måles i henhold til TEK17.

Retningslinje: BRA-grensen kommer i tillegg til BYA-begrensningen, slik at den slår inn selv om BYA-grensen ikke er nådd. Det er kun selve boligbyggets BRA som inngår i de oppgitte BRA-grensene. Dersom garasje er en del av boligbygget, inngår denne. BYA beregnes etter Veileder til grad av utnytting.

§ 2-2.1.4 Parkering
Det skal avsettes 2 biloppstillingsplasser per boenhet på egen tomt ved bygge- og delesøknad. For sekundærleiligheter avsettes det 1 biloppstillingsplass i tillegg.

For biloppstillingsplasser på terreng skal det avsettes minimum 18 m^2 eksklusive manøvreringsareal per biloppstillingsplass. Snu- og manøvreringsareal skal opparbeides på egen grunn.

§ 2-2.1.5 Garasjer, uthus, carporter, anneks og andre mindre frittstående bygninger
Tiltakene skal plasseres i samsvar med den til enhver tids gjeldende Vei- og gatenorm. Dette gjelder også biloppstillingsplasser på terreng. Der det på kommuneplankartet er tegnet inn byggegrenser, gjelder likevel ikke unntaksregelen i veinormen som tillater at garasjer/carporter kan plasseres nærmere veien enn kommuneplanens § 1-6.1 åpner for.

Der byggegrensen på kommuneplankartet er mindre enn seks meter fra formålsgrense, gjelder uansett veinormens krav om en minsteavstand fra formålsgrense til garasje/carport.

Tiltakene kan ikke ha en mønehøyde på mer enn 4,5 meter over overkant gulv, og kan bare oppføres med en etasje. For tiltak med pulttak/flatt tak er høyeste tillatte gesimshøyde 3,5 meter. Innredning av uthus, garasje, anneks og lignende til rom for varig opphold tillates ikke.

§ 2-2.1.6 Minste uteoppholdsareal
Minste uteoppholdsareal MUA skal dekkes i form av privat uteoppholdsareal på samme grunneiendom som boligen og i direkte tilknytning til den aktuelle boenheten. MUA skal oppfylle bestemmelsene i § 2.1.3 med underparagrafer.

§ 2-2.1.7 Overvann og klimatilpasning
Maksimalt 40 % av tomtens areal kan opparbeides med harde overflater som hindrer vann å trenge gjennom, bebyggelsens takflater medregnet. Harde/ikke harde flater må fremkomme av utomhusplan/situasjonsplan.

Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom, og ikke tilføres det kommunale overvannsnettet eller føres til andres eiendom. jf. § 2-1.2.1

§ 2-2.1.8 Grøntstruktur
Kommunen kan avslå tiltak som sperrer viktige forbindelseslinjer eller bidrar til en mer fragmentert grøntstruktur.

§ 2-2.2 Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse
I områder med konsentrert småhusbebyggelse, gjelder samme bestemmelser som for områder med frittliggende småhusbebyggelse i § 2-2.1, med mindre annet er oppgitt i bestemmelsene under.

§ 2-2.2.1 Definisjoner
Konsentrert småhus: småhus, sammenbygd i kjeder eller rekker, med inntil tre målbare plan.

§ 2-2.2.2 Eksisterende områder med konsentrert småhusbebyggelse
Tillatt bebygd areal (BYA) for eiendommer er maksimum 30 %. Det tillates ikke oppføring eller ombygging som medfører nye boenheter.

I områder med enhetlig karakter skal nye tiltak tilpasses bebyggelsens eksisterende utforming.

§ 2-2.2.3 Nye områder for konsentrert småhusbebyggelse
I ett og samme prosjekt skal boligstørrelsen varieres.

Ved etablering av nye områder med rekkehus, skal parkeringen skje på/i ett felles parkeringsanlegg ved områdets adkomst. Det skal også etableres parkering for sykler og el-sykler, som skal være rett ved hver enkelt bolig. Utover dette vises til § 1-12 Parkeringskrav.

§ 2-2.3 Bestemmelser for felt for boligbebyggelse
§ 2-2.3.1 Lekeplasser i nærmere angitte felt
I felt nevnt i denne bestemmelsen skal reguleringsplaner også inneholde offentlig tilgjengelige lekeplasser, jf. § 2-1.4.2, innen 300 meter fra alle boliger i alle delfelt. Før det gis brukstillatelse i feltene skal lekeplassene være etablert.

- i felt B6, B7, B8 og B11 - nærlekeplass på minimum 1,5 daa,
- i felt B21 - strøkslekeplass på minimum 5 daa,
- i felt B3 - nærlekeplass på minimum 1,5 daa. i hvert delfelt (2 stk.).

§ 2-2.3.2 Boligbebyggelse i Strømmen
Felt B1 – Grønliveien *- konsentrert småhusbebyggelse/lavblokk*.
Felt B25 – ved Stalsberg *- lavblokk / konsentrert småhusbebyggelse.*
Kulturminneinteressene ved Nordre Stalsberg skal ivaretas i framtidig detaljregulering.

§ 2-2.3.3 Boligbebyggelse på Kjeller
Samtlige felt opplistet under: konsentrert småhusbebyggelse.

Felt B7 – Del av gnr. 29 bnr. 1147. Før det gis igangsettingstillatelse innenfor planområdet skal det foreligge matjordplan og dokumentasjon på at utbyggingen tar hensyn til kulturminner.

Felt B8 – Del av gnr. 30 bnr. 1 og 161.

§ 2-2.3.4 Boligbebyggelse på Skjetten
Felt B11 - Del av gnr. 69 bnr. 261 m. fl. *- konsentrert småhusbebyggelse.*
Felt B24 og B26 *- frittliggende småhusbebyggelse.*

§ 2-2.3.5 Felt for framtidig boligbebyggelse på Skedsmokorset
Felt B20 – Fribergjordet *- konsentrert småhusbebyggelse.*
Felt B21 – Vardeåsen *- lavblokk og konsentrert småhusbebyggelse* med maksimalt 50 boenheter. Denne bestemmelsen gjelder foran reguleringsplanen.

§ 2-2.3.6 Felt for framtidig boligbebyggelse på Frogner
B 20 Hval Nordre *– konsentrert småhusbebyggelse*
Før førstegangsbehandling av reguleringsplaner innenfor Hval nordre, skal reguleringsplan for ny jernbanestasjon være vedtatt, eller det må være besluttet at Frogner stasjon ikke skal flyttes. Før utbygging av Hval Nordre skal det etableres gang- og sykkelvei langs Haldenveien. Undergang ved hovedbanen skal oppgraderes til å ha universell utforming.

B 75 - Utvidelse av Kirkebakken *– konsentrert småhusbebyggelse.*
Før brukstillatelse gis skal fortau langs Kirkeveien være opparbeidet langs planområdet. Skråningen sør for området skal beplantes med trær for å ivareta hensyn til

landskapsrommet for nasjonale kulturminneverdier. Bebyggelsens høyde begrenses slik at mønehøyde blir godt under skråningstoppen. Høyde vurderes i reguleringsplan.

B68 Rødkløverveien (Lindeberg) – *konsentrert småhusbebyggelse* med maksimalt 4 boenheter

B 76 – Omdisponering av eksisterende bebyggelse i Moengveien 2 – 10 til boliger, eller riving og nybygg av boliger. Maksimalt 10 boenheter *i småhusbebyggelse*. Det må gjennomføres stabiliserende tiltak som ivaretar sikkerheten i skråningen mot Jeksla. Det skal utover dette ikke bygges i skråningen. Kapasitet på VA-ledningsnett må oppgraderes.

§ 2-2.3.7 Felt for framtidig boligbebyggelse på Sørumsand
B 77 - Vestbyveien 53 og 55 – *konsentrert småhusbebyggelse.* Forlengelse av fortau langs Vestbyveien skal være opparbeidet før første igangsettingstillatelse.

B82 – Bekkefaret 2-4 (område 71) *– frittliggende småhusbebyggelse*

§ 2-2.3.8 Felt for framtidig boligbebyggelse på Fetsund
Varå mølle B17: Innenfor området kan det bygges maksimalt 150 boliger, *småhusbebyggelse.* Utbygging skal ta hensyn til flom, vassdraget med kantsone, jernbanen og støy, kulturminnene og tilpasses terrenget. Før det gis brukstillatelse innenfor planområdet skal eksisterende adkomstvei legges om med slakere stigning, og gangforbindelse med krysning av fv. 172 Rovenveien etableres. Kapasitet på VA-ledningsnett må også oppgraderes.

§ 2-2.3.9 Felt for framtidig boligbebyggelse i Enebakkneset
Langs Fetveien mellom Svarterud og Bøler, *frittliggende småhusbebyggelse, 6 eneboliger*

§ 2-2.3.10 Felt for framtidig boligbebyggelse i Blaker
B73 Hellne - *frittliggende småhusbebyggelse*. Maksimalt 50 boenheter

§ 2-3 Område for bebyggelse og anlegg – Sentrumsformål

§ 2-3.1 Bestemmelser for sentrum generelt
Bestemmelser om oppfølging av byromsnormen fremgår av § 1-8.2.4.

Retningslinje:
Byutviklingsplanen er å anse som veiledende, jamfør kommunestyrets vedtak i sak 6/23.

§ 2-3.1.1 Avgrensning av planområdet
Ved avgrensning av planområde for detaljreguleringsplaner innenfor felt avsatt til sentrumsformål er et kvartal minste reguleringsenhet. I områder som naturlig henger sammen, kan kommunen kreve at planområdet utvides til å omfatte flere kvartaler. Kommunen kan også ved behov kreve at offentlig areal og infrastruktur som har sammenheng med kvartalet blir regulert.

§ 2-3.1.2 Plassering av funksjoner
a) I Lillestrøm by

Innen en avstand på 600 meter fra Lillestrøm stasjon skal alle nye detaljreguleringsplaner legge til rette for store kontoretableringer. I dette området skal det være publikumsrettede funksjoner i første etasje. Det samme gjelder i byens samfunnsakser, de viktigste gatene for gående og syklende.

Boligformål kan kun utgjøre en begrenset del av utbyggingen. Det skal sikres plass til *kontor,* næring og andre former for tjenesteyting eller publikumsrettet virksomhet. Dette gjøres enten ved å:

- Ikke etablere bolig i andre etasje. Andre og tredje etasje reguleres med etasjehøyde som muliggjør etablering av *kontorformål.*

Eller

- Etablere egne bygg med næringsformål. I så fall kan andre og tredje etasje i øvrige bygg ha boligformål.

Innenfor 600 meter fra Lillestrøm stasjon skal andelen bolig være mellom 0 – 60 %, og reduseres jo nærmere tiltaket er stasjonen. Ved stasjonen skal boligandelen være 0 %.

b) Næringsandel i Strømmen

Innen en avstand på 600 meter fra Strømmen stasjon er det ikke tillatt med boligformål i 1. etasje. I 1. etasje skal det være publikumsrettede funksjoner. Det skal i 2. etasje etableres etasjehøyde som muliggjør etablering av *kontorformål.*

c) Utenfor de mest sentrale områdene i Lillestrøm by og Strømmen

Utenfor en avstand på 600 meter fra Lillestrøm og Strømmen stasjon, kan kommunen vurdere å tillate etablert boliger i 1. etasje. Kriterier for dette er at det bygges med etasjehøyde som muliggjør senere *kontorformål,* og konstruksjon som åpner for mer transparente fasader og næringsutganger mot gatesiden. Boliger i første etasje ut mot gågater eller hovedferdselsårer for personbiler eller kollektivtrafikk tillates ikke.

d) Sørumsand, Fetsund og Frogner

Innen en avstand på 300 meter fra stasjon er det ikke tillatt med boligformål i 1. etasje. I 1. etasje skal det være publikumsrettede funksjoner. Det skal i 2. etasje etableres etasjehøyde som muliggjør etablering av *kontorformål*. Det skal etableres næring, handel og tjenesteyting i et omfang tilpasset tettstedets marked og funksjon, og slik at tettstedet blir flerfunksjonelt, og innbyggerne får dekket daglige behov.

§ 2-3.1.3 Formgivning og volumer

a) Byggehøyder

Innenfor felt til sentrumsformål skal det være varierende byggehøyde. 3 - 6 etasjer er normen i Lillestrøm by og Strømmen, med de unntak som fremgår av § 2-3.2.1. 3 - 4 etasjer eventuelt supplert med tilbaketrukket toppetasje er normen i Sørumsand, Frogner og Fetsund.

Volum- og funksjonsanalysen og estetisk redegjørelse skal beskrive og vise planforslaget med utgangspunkt i kommuneplanens angitte høydekrav i sentrumsformål / kombinert formål, med mindre annet er oppgitt. (jf. 1-8.2 dokumentasjon til reguleringsplanforslag).

Ved vurdering av hvilke byggehøyder som skal tillates, og lokalisering av disse innenfor planområdet, skal det legges vekt på estetiske kvaliteter og hvordan tiltaket påvirker omgivelser som byrom og nærliggende bebyggelse. Dette gjelder spesielt solforhold og lokalklimatiske forhold i byrommene. I overgangssone mellom sentrumsformål og områder som er vist som frittliggende småhusbebyggelse, skal det ved oppføring av ny sentrumsbebyggelse gis en god tilpasning til eksisterende bebyggelse med tanke på form, funksjon, volum og høyder. I ytterkanten av sentrumsformål, på grensen til områder som er vist som frittliggende småhusbebyggelse, skal byggehøyden variere mellom 3 og 4 etasjer.

b) Fasadeutforming

Fasader på gateplan som henvender seg mot gater og torg, skal utformes slik at de er åpne og aktiviserer gaterommet. Med åpne fasader menes transparent glass som gir innsyn til

aktiviteten innenfor. Det skal være innganger for minst hver 20. meter og glass som hovedmateriale i minst 80 % av fasaden.

c) Leilighetsstørrelser

I områder for sentrumsformål settes det krav til varierte leilighetsstørrelser:

- minst 35 % av boenhetene skal være på mer enn 75 m^2 BRA, hvorav minst en av sju skal være mer enn 95 m^2 BRA. Av disse 35 % kan ikke flere enn en av fem bygges med sekundærleilighet. Sekundærleiligheten kan ikke være større enn 20 m^2 BRA,
- maks 40 % av boenhetene kan være på mellom 30 og 55 m^2 BRA. Av disse kan ikke flere enn en av fem være mindre enn 35 m^2. Ingen kan være mindre enn 30 m^2.

Kravene gjelder for hvert delfelt i reguleringsplanene som danner grunnlaget for utbyggingen.

d) Balkonger

Alle boenheter over første etasje skal ha balkong eller fransk balkong. Ordinære balkonger tillates først ved en høyde på over 4,0 meter fra bakkenivå. Balkonger mot gate skal være min 0,5 meter inntrukket og kan krage inntil 1,5 meter ut fra fasadeliv. Dette gjelder også om det medfører at de krager over byggegrenser. Mot indre gårdsrom og private uteoppholdsareal kan de tilsvarende krage inntil 2,2 meter.

Mot bytorg, gågater, og andre viktige byrom tillates det ikke utkraging av balkonger, her skal alle balkonger være inntrukne.

Balkonger som glasses inn skal kunne åpnes i to tredjedeler av lengden.

Undersiden av balkonggulv skal underlegges krav til estetikk, jfr. § 1-8.

Retningslinjer: Hvilke byrom som omfattes av andre setning avgjøres av kommunen i behandlingen av den enkelte saken. Det vil særlig dreie seg om en del viktige gater, samt enkelte strøkstorg og parker av ulik karakter.

e) Forhager

Ut mot gateløp tillates private forhager eller felles forhager som ikke er tilgjengelige for offentligheten kun i overgangssonen mellom sentrumsformål og småhusbebyggelse samt ved boligbebyggelse utenfor 600 meters sone fra stasjonen. Ellers innenfor sentrumsformålet er dette forbudt ut mot gateløp. Det er tillatt med smale regnbed i møbleringssonen langs fasaden og bed for slyng- og klatreplanter, ved «grønne vegger» eller søyletrær og smale busker. Slike smale bed skal da suppleres med offentlige funksjoner som sitteplasser, sykkelstativ eller andre installasjoner.

§ 2-3.1.4 Uteoppholdsareal og lekeplasser

a) Minste felles uteoppholdsareal

Ved detaljregulering skal det avsettes egnet uteoppholdsareal, jf. § 2-1.3.

b) Lekeplass og nærmiljøanlegg

Ved detaljregulering skal det som del av planen vises offentlig tilgjengelig lekeplass jf § 2-1.4.3, på minimum 1 000 m^2 for barn og unge innen 150 meter fra boliger i alle felt. For hver femtiende bolig utover 150 boliger stiger arealkravet med 50 m^2. Lekeplassene skal være tilrettelagt for variert lek, spill, aktivitet og opphold/rekreasjon på tvers av aldersgrupper, skal ligge på bakkeplan og ha trygge gangforbindelser til offentlig gang- og sykkelvei. Det stilles i tillegg krav om at det skal være et offentlig tilgjengelig ballfelt eller nærmiljøanlegg for fysisk

aktivitet på minimum 500 m^2 for barn og unge innen 500 meter fra boliger i alle felt. For hver femtiende bolig utover 175 boliger stiger arealkravet med 50 m^2.

Lekeplass og ballfelt/nærmiljøanlegg skal oppfylle kvalitetskravene som stilles til MUA i sentrumsformål, jamfør § 2-1.3. De kan inngå i beregningen av felles MUA dersom arealet ligger innenfor eget planområde/kvartal.

c) Krav til offentlig torg eller park

Areal tilsvarende minst 10 % av arealet som settes av til bebyggelse og anlegg skal settes av til offentlig torg eller park, på bakkeplan. Arealet skal være sammenhengende. Arealet skal omfattes av de samme kvalitetskrav som stilles til MUA i sentrumsformål, jf. § 2-1.3. Arealet inngår ikke i beregningen av MUA. Kravet om torg/park gjelder ikke for feltene som er omfattet av eget krav til park i § 2-3.2.1 niende ledd.

Areal avgitt til fortau, gatetun kjørevei eller lignende samferdselsformål, inngår ikke i beregningen av størrelsen, verken på torg/park eller byggetomt.

d) Gjennomføring av kravene i a, b og c):

Med unntak av lekeplass ved inngang kan krav til lekeplass, ballfelt/nærmiljøanlegg og torg/park innfris ved å sette av arealer innenfor eget planområde, ved oppkjøp og opparbeidelse av annet areal eller ved bidrag til opparbeidelse av annet areal. Dette skal avklares gjennom rekkefølgekrav i reguleringsplan, samt gjennom utbyggingsavtale eller ved en avtale om gjennomføring. Arealene må ligge innenfor de angitte gangavstandene.

Retningslinje: Kravene etter a) og b) gjelder bare i reguleringsplaner som inneholder boligformål. Kravet etter c) gjelder i alle reguleringsplaner.

§ 2-3.1.5 Avfall

Avfallsløsning basert på føringene i § 2-1.2.4 skal gå fram av nye reguleringsplaner. Ved planlegging av vareleveranse og avfallshåndtering gjelder byromsnormen.

Ved planlegging av avfallsløsning skal kommuneplanens felt være minste planområde. Alle boliger innenfor feltet skal knyttes til samme avfallsløsning. Kommunen kan i tillegg kreve at det legges til rette for løsninger der flere nærliggende felt får felles løsninger for avfallshåndtering. I tilfeller der flere kvartal eller felt skal ha samlet løsning for avfallshåndtering, legges antatt samlet antall boliger til grunn for valgt løsning.

Alle prosjekter med mobilt avfallssug skal dimensjoneres på en måte som senere muliggjør enkel tilknytning til et stasjonært avfallssug felles for hele sentrumsområdet.

Det stilles krav til nedgravde brønner eller andre innebygde innsamlingsløsninger for glass- og metallemballasje, samt for papp og papir.

Retningslinje:
Ved bruk av mobile avfallssug skal det legges vekt på løsninger som begrenser antallet sugepunkt i et nærområde.

§ 2-3.1.6 Midlertidig bruk

For å legge til rette for økt aktivitet i sentrumsformålsområdet samtidig som feltene er under utvikling, kan kommunen tillate midlertidig bruk av ubebygd areal og eksisterende bygningsmasse i større grad enn i øvrige områder. Ved alle former for midlertidig bruk skal brannvern ivaretas. Bruksplan for gater og torg gjelder.

a) Midlertidig bruk av ubebygde areal

- Midlertidige lekeplasser kan tillates i påvente av at permanent løsning etableres. Det skal i så fall foreligge planer for den permanente løsningen og denne skal ferdigstilles innen et avtalt tidspunkt
- Midlertidige bygninger kan tillates oppført for 2 - 5 år, dersom bruksformålet er i tråd med reguleringsplanens formål og de bidrar til byomdannelse i tråd med kommunens langsiktige strategi for utviklingen i området.
- Midlertidig parkeringsplass er ikke tillatt. Det kan likevel vurderes tillatt for inntil to år dersom de plasseres i utkanten av eksisterende boligområder, nær hovedveinettet og ikke hindrer byomdannelsesprosjekter.

b) Midlertidig bruk av bygninger
- Ved midlertidig bruk til kontor, barnehage, ungdomshus eller andre kulturelle aktiviteter skal tilhørende uteområder brukes til lekeplasser eller andre allment tilgjengelige rekreasjonsformål.
- Oppdeling i flere midlertidige boenheter er ikke tillatt, men dersom annen midlertidig bruk ikke lar seg gjennomføre kan det vurderes tillatt for en begrenset periode.

§ 2-3.1.7 Tiltak på eksisterende småhus i påvente av utvikling
I uregulerte områder som i dag er bebygd med frittliggende småhusbebyggelse, og som i kommuneplanen er vist som framtidig sentrumsformål er det ikke tillatt med etablering av nye boenheter eller fradeling av nye eiendommer. Det er ikke tillatt å bygge på/til mer enn 50 m^2 BRA. Ellers gjelder kommuneplanens § 2-2.1 om frittliggende småhusbebyggelse.

§ 2-3.2 Framtidige områder for sentrumsformål - spesifikt for felt
§ 2-3.2.1 Sentrumsformål i Lillestrøm by

Feltnavn	Tillatte arealformål
Felt SF1	Bolig/*Kontor*/Tjenesteyting/*Bevertning*
Felt SF2	*Kontor*/Tjenesteyting/*Bevertning*/Bolig
Felt SF3	Forretning/*Kontor*/Tjenesteyting/*Bevertning*/Bolig
Felt SF4	Forretning/*Kontor*/Tjenesteyting/*Bevertning*
Felt SF5	*Kontor*/Tjenesteyting/*Bevertning*
Felt SF6	*Kontor*/Tjenesteyting/*Bevertning*
Felt SF7 A/B	*Kontor*/Tjenesteyting/*Bevertning*
Felt SF8	Tjenesteyting/*Kontor/Bevertning*/Forretning/*Hotell*/Park
Felt SF9 A/B	*Kontor*/Tjenesteyting/*Bevertning*/Innfartsparkering
Felt SF27A/B	*Kontor*/Tjenesteyting/*Bevertning*/Forretning /Bolig/Park
Felt SF28 og SF30	Tjenesteyting/*Kontor/Bevertning*/Forretning
Felt SF10, SF11, SF12, SF 13, SF14, SF15, SF16, SF17, SF18, SF19, SF20, SF21, SF22, SF23, SF24, SF25, og SF26	Forretning/*Kontor*/Tjenesteyting/*Bevertning*/Bolig/Park.
Felt SF32 A/B	*Kontor*/Tjenesteyting/Forretning/*Bevertning*/Kollektivknutepunkt

I feltene SF9A, SF9B, SF27A, SF27B, SF30, SF32A, SF32B, SF45 og SF46 tillates bygninger opp til 10 etasjer som spesifisert for hvert felt. I disse bygningene skal det være bysentrums- og publikumsfunksjoner på gateplan (1. etasje og 2. etasje/mezzanin) og i toppetasje. I disse bygningene skal det ikke være boliger.

I felt SF4 skal det sikres gangakse av høy kvalitet parallelt med Jonas Lies gate, i forlengelse av akse ved tinghuset.

I felt SF9A tillates maks høyde 10 etasjer på deler av feltet, der det ikke har store konsekvenser for omgivelsene for øvrig. Det må sikres siktlinjer mot nord fra eksisterende boligbebyggelse sør for feltet. Innenfor SF9A skal bebyggelsen utformes slik at eldre bebyggelse i øst hensyntas særlig.

I felt SF9B tillates maks høyde 10 etasjer på deler av feltet, der det ikke har store konsekvenser for omgivelsene for øvrig. Mot byrommet foran stasjonen tillates maks 3 etasjer.

Feltene SF10, SF14, SF17, SF21, SF22, SF24, SF25 kan ha større vekt på boligformål enn de øvrige feltene.

For felt SF16 og SF18-SF26 er det kun tillatt med inntil 1 000 m^2 BRA *detaljhandel* per felt i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives eller framstår som en enhet, *samt utsalg som krever kunde- eller medlemskort for å få adgang.*

Felt SF17 skal omfattes av en felles detaljreguleringsplan. Innenfor SF17 skal bebyggelsen utformes slik at det sikres gode solforhold i Kirkeparken (G3).

I felt SF1, SF2, SF3, SF4, SF5, SF7, SF8, SF9, SF10, SF13, SF14, SF19, SF20 og SF32B skal reguleringsplaner inneholde en teknisk detaljplan for kollektivfelt og høystandard sykkeltrasé gjennom Lillestrøm til Kjeller. Det skal tilrettelegges for separering av gående og syklende. Samme krav gjelder SF 21-26 gjennom områdereguleringskravet for Lillestrøm Nord i § 1-2.2.

For felt SF21, SF22, SF23, SF24, SF25 og SF26 skal det etableres et sammenhengende brukbart areal til park på minimum 12 daa. Parken skal lokaliseres og avgrenses med kvaliteter som bidrar til en trygg, allmenn tilgjengelig uterom/møteplass. Parken skal etableres skjermet for vind, ha variert innhold og utforming, god materialbruk og estetikk, og legge til rette for allsidig bruk for ulike alders- og brukergrupper i alle årstider. Det skal være sol på minst halve parkarealet klokken 15 vårjevndøgn. Krav til park etter § 2-3.1.4 gjelder ikke i tillegg for disse feltene.

I felt SF27A tillates næringsbygg i vest, nærmest stasjonen, med maks høyde 10 etasjer på 50 % av bebyggelse med slikt formål, der det ikke har store konsekvenser for omgivelsene for øvrig. Bebyggelse i Nesgata skal tilpasse seg småhusbebyggelse i nord.

I felt SF27B tillates næringsbygg i vest, nærmest stasjonen, med maks høyde 10 etasjer på 50 % av bebyggelse med slikt formål, der det ikke har store konsekvenser for omgivelsene for øvrig.

I felt SF30 tillates for næringsbygg maks høyde 10 etasjer på deler av feltet. Innenfor SF30 skal bebyggelsen utformes slik at eldre bebyggelse hensyntas særlig.

I felt SF32A tillates maks høyde 10 etasjer på deler av feltet, der det ikke har store konsekvenser for omgivelsene for øvrig.

I felt SF32B tillates maks høyde 10 etasjer på deler av feltet, der det ikke har store konsekvenser for omgivelsene for øvrig. Bebyggelsen trappes ned mot Jonas Lies gate og plassen foran stasjonen.

I felt SF45 (Thon hotell) tillates for næringsbygg maks høyde på 10 etasjer, der det ikke har store konsekvenser for omgivelsene for øvrig. Bebyggelse skal trappes ned mot byrommet i nord for å sikre gode solforhold der.

I felt SF46 (Shell) tillates for næringsbygg maks høyde på 10 etasjer, der det ikke har store konsekvenser for omgivelsene for øvrig. Bebyggelse skal trappes ned mot eldre bebyggelse i vest.

§ 2-3.2.2 Sentrumsformål i Strømmen

Feltnavn	Tillatte arealformål
Felt SF31, SF33, SF34, SF35, SF36, SF38, SF39, SF40, SF42	Forretning/*Kontor*/Tjenesteyting/*Bevertning*/Bolig

For feltene SF31, SF33, SF34, SF35, SF36, SF38, SF39, SF40, og SF42 er det kun tillatt med inntil 1 000 m^2 BRA *detaljhandel* per felt i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives eller framstår som en enhet, samt *utsalg som krever kunde eller medlemskort for å få adgang.*

Feltnavn	Tillatte arealformål
Felt SF41	Tjenesteyting/Forretning/Bolig/*Bevertning/Kontor/*Kollektivknutepunkt

For felt SF41 er det særlig viktig at knutepunktfunksjonen opprettholdes ved at gangforbindelsene er tydelige og trygge, samt at oppholdsarealer og ventearealer (perrong og bussholdeplass) integreres og opparbeides med utbyggingsprosjektet. *Bevertningen kan med fordel henvende seg til de ventende, slik at også disse arealene fremstår som urbane.*

Feltnavn	Tillatte arealformål
Felt SF44	Forretning/*Kontor/*Tjenesteyting/*Bevertning*/Badeanlegg/Bolig

Andel forretning kan kun utgjøre inntil 10 % av samlet bruksareal i feltet.

§ 2-3.2.3 Sentrumsformål i Sørumsand, Fetsund og Frogner
For Sørumsand er underformål nærmere definert i områdereguleringsplan.

Feltnavn	Tillatte arealformål
Felt SF47 Sørumsand næringspark vest	*Kontor*/Tjenesteyting/*Bevertning*/Bolig

For felt SF47: Planskilt krysning for myke trafikanter over jernbanen og oppgradering av veier mot vest (Bekkedroga/Turbinveien) må være ferdigstilt før første igangsettingstillatelse til boliger. Det skal gjennomføres felles planlegging med område KF38 Sørumsand Næringspark øst og inngå i områdeplan for Sørumsand. Arealer for grønnstruktur, krysning av jernbanen og veioppgradering skal avklares i områdeplan. Planskilt krysning skal ikke komme i konflikt med fredningsområdet til UH-banen. Kapasitet på VA-ledningsnett må oppgraderes.

SF48 - Noractorområdet: Før igangsettingstillatelse skal gangbro over jernbanen til Orderudjordet være prosjektert. Detaljplan for området skal legge til rette for at gangbroa kan bygges.

For Frogner og Fetsund fremgår underformål av detaljreguleringsplaner.

§ 2-4 Område for bebyggelse og anlegg - tjenesteyting

- Nytt felt T3 - *Barnehage* på Magasintomta ved Garderåsen. Kapasitet på VA-ledningsnett må oppgraderes.
- Felt BOP2 og BOP5 ved Bingsfoss ungdomsskole. Parkering skal være under bebyggelsen. Sambruk av parkering skal vurderes.

§ 2-5 Næring

Næringsområdene skal ha minimum 50 % BYA eller mer. Næringsformål i skrånende terreng kan ha ned til minimum 45 % BYA.

Reguleringsplaner skal redegjøre for, og vurdere, energitekniske løsninger for planområdet og synliggjøre de miljømessige konsekvensene. Ved regulering av næringsarealer skal behovet for ladeinfrastruktur og fyllestasjoner for hydrogen og biogass for næringstransporten utredes og behovet sikres ved at det etableres tilstrekkelig og hensiktsmessig infrastruktur.

Felt N2: *Ladepark* på Skedsmokorset. Området skal brukes til hydrogen- og hurtigladere.

Felt BN27 (Karoline Eggens vei 2-6) – utvidelse av BN8: Området skal brukes til *verksted og lager.* VA-ledningsnett må oppgraderes. Grønnstruktur mot Lindebergveien skal inngå i reguleringsplan.

Felt BN5: Bjørkemoen Næring. Før utbygging skal Bjørkemoen massemottak være ferdigstilt. Før utbygging skal adkomst til Trondheimsveien og gang- og sykkelvei langs Trondheimsvegen fra gang- og sykkelvei ved Lindeberg til Ullensaker grense være opparbeidet. *Det skal ikke være arbeidsintensiv næring*. Utbyggingen inkluderer mottak av masser. Det tillates ikke handel eller *servicefunksjoner rettet mot privatmarkedet*.

Retningslinje: Før igangsettingstillatelse til utbygging av næringsbygg på Bjørkemoen bør dyrkbart areal mellom næringsområdet og E6 dyrkes opp

§ 2-6 Idrettsanlegg

Felt IA1: Golfbane på Vigernes
Ved detaljregulering av IA1 må hele golfbanen omfattes av ny reguleringsplan. Reguleringsplanen må vurdere risiko og sårbarhet i området både når det gjelder vannkvalitet, naturområdet og dyreliv. Gjennom reguleringsplanen skal det sikres at driften av området ikke bidrar til økt forurensing i sårbare områder eller skaper ubalanse i dyre- og planteliv. Det skal legges til rette for at området kan tilbakeføres til LNF og vurderes om det skal opprettes et fond for dette.

Felt IA2/G5: Idrettsanlegg på Nordbyjordet
Før det gis igangsettingstillatelse innenfor planområdet skal det foreligge matjordplan.
Før det gis brukstillatelse innenfor planområdet skal følgende være opparbeidet: Beplantningsbelte i G5, adkomstvei fra rundkjøring i fv.158 Nordbyveien, gang- og sykkelvei som forbinder Nordens vei med Solvangen, gang- og sykkelvei som forbinder Nordens vei med gang- og sykkelvei ved Nitelva inkl. tilrettelagt krysning av Nordbyveien. Det skal vurderes undergang under Nordbyveien eller krysning i plan. Ved regulering av IA2/G5 Idrettsanlegg på Nordbyjordet skal gang- og sykkelvei føres innenfor byggeformålet, langs dets yttergrense. Grense mellom LNF-formål og byggeformål kan i reguleringsplan vurderes tilpasset i øst mot Nitelva for å legge til rette for bedre landbruksdrift, bedre idrettsareal og optimalisering av gang- og sykkelvei mht. målpunkter og stigningsforhold. Det er en forutsetning at arealer som byttes mellom idretts- og LNF-formål er likeverdige i størrelse.

Felt IA4: Idrettsanlegg på Fribergjordet. I detaljreguleringsprosessen skal inngrepets omfang søkes begrenset, slik at deler av arealet fortsatt kan brukes til jordbruk.

IA9: Hvalstjern. Må tilkoples VA-ledningsnett når ny ledning legges nær anlegget. Tilrettelegging for senere tilbakeføring av dyrkbar mark skal vurderes i reguleringsplan. Terrenginngrep må ha størst mulig avstand til vannet i øst.

§ 2-7 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg

- Felt AB1 - Tillatt arealformål: Renovasjonsanlegg
- Felt AB2 og AB3 - Tillatt arealformål: Godsterminal
- Felt AB4 - Tillatt arealformål: Sigevannsanlegg.
- Felt AB5 - Tillatt arealformål: Vann- og avløpsanlegg.
- Felt BAB 8 Bjørkemoen - Tillatt arealformål: Massemottak
- Felt BAB11 og BAB 12 Armoen - Tillatt arealformål: Masseuttak
- Felt BAB 15 Ausenfjellet - Tillatt arealformål: Trafostasjon
- Felt BAB 16 Asak - Tillatt arealformål: Massemottak
- Felt BAB 17 Tertittveien - Tillatt arealformål: Massemottak: Tertittvegen skal oppgraderes/utvides før igangsettingstillatelse.
- Felt BAB 18 Snødeponi Borgenveien – tiltak for å beskytte mot avrenning og forsøpling skal inngå i reguleringsplan
- Felt BAB 19 Vannbehandlingsanlegg ved Hammern – ny naturtypekartlegging må gjennomføres i reguleringsplan

§ 2-8 Grav- og urnelund

GU3 Frogner kirkegård - utvidelse: geotekniske sikringstiltak skal inngå i reguleringsplan. Reguleringsplan skal vise trinnvis utbygging.

§ 2-9 Område for bebyggelse og anlegg – Kombinerte formål

Feltnavn	Tillatte arealformål
Felt KF1 (OBOS-tomta)	Tjenesteyting/*Kontor*/Boligbebyggelse
Felt KF2 (Nesa Nord)	Forretning/*Kontor*/Tjenesteyting/Idrettsstadion/Bolig
Felt KF3 (ved Sogna)	Tjenesteyting/Bolig
Felt KF4 (Strandveien)	Forretning/*Kontor*/Tjenesteyting/*Bevertning*/Bolig
Felt KF5 (Skjærvaveien)	Forretning//Tjenesteyting/Bolig
Felt KF6 (ved Skedsmohallen)	Idrettsstadion/ Tjenesteyting/*Kontor*
Felt KF7 (langs Fv.382, Rolf Olsens vei)	*Industri/lager/energianlegg*
Felt KF8 (Kjeller v/ trafikkstasjonen)	Forretning/*Kontor*/Tjenesteyting
Felt KF9 og KF11 (Kjeller, FFI og IFE)	*Kontor*/Tjenesteyting
KF10 (Leirsund)	Forretning/Bolig
Felt KF13 (Valstad ved Valstadsvingen)	Forretning/*Industri/Lager. Til arealformål Forretning tillates kun plasskrevende varer.*
Felt KF14	Forretning/*Industri/Hotell/Bevertning. Til arealformål Forretning tillates kun plasskrevende varer.*
Felt KF15 og KF16 (Hvam)	Forretning/*Industri. Til arealformål Forretning tillates kun plasskrevende varer.*

Felt KF17 (Lahaugmoen)	Næringsbebyggelse, offentlig og privat tjenesteyting, forretning og Samferdselsanlegg - Lufthavn
Felt KF18 (Brånåslia)	*Forretning for plasskrevende varer med tilhørende kontor/Industri*
Felt KF19 (Skedsmokorset sør)	Forretning/*Kontor/Bevertning*
Felt KF20 (Skedsmokorset sør)	Forretning/*Kontor/Bevertning/*Tjenesteyting/Bolig
Felt KF21, KF22, KF23, KF24, KF25 (Skedsmokorset)	Forretning/Bolig
Felt KF26 (Skedsmokorset)	Forretning/Tjenesteyting/Bolig
Felt KF27 (Svineavlstomta)	Forretning/*Industri*/Næring/*Lager/Bevertning Til arealformål Forretning tillates kun plasskrevende varer.*
KF28 (Skjettentoppen)	Bolig/Forretning*/Bevertning*/Tjenesteyting
KF29 Skjærvaveien 8-20	Bolig/forretning/*kontor/*tjenesteyting
KF30 Skjærvavn 2-6	Bolig/forretning/*kontor*
KF12 (ved Sørumsand idrettspark)	Idrett/tjenesteyting
KF31 Blaker sentrum (Blaker aldershjem)	*Kontor*/bevertning/bolig
KF32-36 Lørenfallet sentrum	Forretning/*kontor/bevertning*/bolig
KF37 Lørenfallet sentrum (gbnr.214/43)	Forretning/*kontor/bevertning/bensinstasjon*/bussparkering
KF 38 Sørumsand Næringspark øst	Bolig/*kontor/bevertning*/tjenesteyting

§ 2-9.1 Generelle bestemmelser for visse felt for framtidige kombinerte formål
Følgende bestemmelser gjelder i felt KF1, KF2, KF3, KF4 og KF5, KF29, KF30.

§ 2-9.1.1 Avgrensing av planområdet
Ved avgrensing av planområdet for detaljreguleringsplaner innenfor felt for kombinerte formål som er omfattet av § 2-9.1, er kommuneplanens felt minste reguleringsenhet.

§ 2-9.1.2 Plassering av funksjoner
Det tillates ikke boliger i 1. etasje innenfor en avstand på 600 meter fra Lillestrøm og Strømmen stasjon. Det tillates heller ikke boliger i 1. etasje ut mot gågater, bytorg og strøkstorg.

§ 2-9.1.3 Formgivning og volumer

a) Byggehøyder

Føringene i 2-3.1.3 a) gjelder tilsvarende her.

b) Leilighetsstørrelser

Føringene i 2-3.1.3 c) gjelder tilsvarende her, med eneste forskjell at minst en av fem av leilighetene som er større enn 75 m^2 BRA skal være større enn 95 m^2 BRA.

c) Balkonger

Føringene i 2-3.1.3 d) gjelder tilsvarende her.

2-9.1.4 Uteoppholdsareal og lekeplasser

a) Minste felles uteoppholdsareal

Ved detaljregulering skal det avsettes egnet uteoppholdsareal, jf. § 2-1.3.

b) Lekeplass og nærmiljøanlegg

Det stilles krav om lekeplass og ballfelt/nærmiljøanlegg tilsvarende kravet for sentrumsformålsområdet i 2-3.1.4 b). Minstestørrelsene er imidlertid henholdsvis 1200 m^2 og 600 m^2.

c) Krav til torg/park

Føringene i 2-3.1.4 c) gjelder tilsvarende, med det unntak at det ikke er krav om at torg/park skal være offentlig. Arealet kan også være felles, men tilgjengelig for allmennheten.

d) Gjennomføring av kravene i a, b og c)

Føringene i 2-3.1.4 d) gjelder tilsvarende.

§ 2-9.1.5 Avfall

Føringene i 2-3.1.5 gjelder tilsvarende.

§ 2-9.1.6 Midlertidig bruk

Føringene i 2-3.1.6 gjelder tilsvarende.

§ 2-9.1.7 Tiltak på eksisterende småhus i påvente av utvikling

Føringene i 2-3.1.7 gjelder tilsvarende.

§ 2-9.2 Framtidige områder for kombinert bebyggelse og anleggsformål – Feltbestemmelser

Tillatte arealformål fremgår av tabell under § 2-9.

§ 2-9.2.1 Bestemmelser som er felles for enkelte felt

Innenfor felt KF2, KF4, KF8, KF21-KF23 er det *kun tillatt med inntil 1 000 m^2 BRA detaljhandel per felt* i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives eller framstår som en enhet, *samt utsalg som krever kunde- eller medlemskort for å få adgang.*

Innenfor felt KF1-KF4, KF8-KF27 skal det på minimum 20 % av feltarealet for det enkelte felt etableres et sammenhengende og brukbart areal til park/torg. I felt KF4 skal park/torg lokaliseres i tilknytning til elvebredden.

§ 2-9.2.2 Felt for kombinerte formål i Lillestrøm by

Som del av områdereguleringsplan for felt KF2 (Nesa nord) skal det utredes gode, overordnede forbindelser for kollektivreisende, gående og syklende mellom planområdet og Lillestrøm stasjon. Løsningene skal bedre kommunikasjonen mellom sydområdet og sentrumskjernen i Lillestrøm.

I felt KF4 skal det inngå areal til *skole, barnehage og* flerbrukshall

I felt KF5 skal det inngå areal til *5 avdelingsbarnehage.*

I felt KF29 (Skjærvaveien 8 – 20) skal det inngå areal til *8 avdelingsbarnehage*. Krysset Skjærvaveien/Skjettenveien skal oppgraderes og ny gangbru i Skjærvagapet være tatt i bruk før igangsettingstillatelse gis på feltet. Kapasitet på pumpestasjon og VA-ledningsnett må oppgraderes.

I felt KF30 (Skjærvaveien 2 -6): Krysset Skjærvaveien/Skjettenveien skal oppgraderes og ny gangbru i Skjærvagapet være tatt i bruk før igangsettingstillatelse gis på feltet. VA-ledningsnett må oppgraderes, og spillvann kan ikke føres til gammel avløpsfellesløsning.

§ 2-9.2.3 Felt for framtidige kombinerte formål på Leirsund
I felt KF10 er det tillatt med følgende kombinerte arealformål: Forretning/Bolig. *Forretning skal være detaljhandel i form av nærbutikk for Leirsund.*

§ 2-9.2.4 Felt for framtidige kombinerte formål i Blaker
I felt KF31 (Blaker aldershjem) er følgende tillatt:

1) Eiendommen skal reguleres til boligformål med *små og mellomstore leiligheter.*
2) Det skal vurderes å legge til rette med *fellesrom til undervisning, utstilling, møter og overnatting.*
3) Det skal legges til rette for at det kan etableres næring som kafe/kiosk og servicetjenester i 1.etasje.
4) Fasadene skal være åpne, varierte og henvende seg til alle sider uten å fremstå med en tydelig bakside.
5) Uteområdet skal opparbeides med høy kvalitet, beplantning og offentlig/private uteoppholdsarealer med sitteplasser.
6) Det skal etableres møteplass for barn og unge/lekeplass i sentrum.

I felt KF39 (ved Krokstad Miljøpark) er følgende tillatt:
Masseuttak, massemottak, næring og snødeponi
Virksomhetene kan ikke være arbeidsplassintensive. Det må tas hensyn til ørretførende bekk i området. Området må tilknyttes offentlig vann og kloakk.

§ 2-9.2.5 Felt for framtidige kombinerte formål i Sørumsand
Sørumsand idrettspark KF12: I felt KF12 skal bruk av overskuddsvarme fra MIRA til oppvarming vurderes.

For skole: deler av Vestbyveien og Sollia/Parkveien utvides før brukstillatelse. Hoveddelen av parkering skal være under bebyggelsen. Areal for buss, drop-offsone og varelevering må være opparbeidet før brukstillatelse. Areal til skolehage skal inngå. Før igangsettingstillatelse må idrettsparken utvides mot vest.

For felt KF38: Planskilt krysning for myke trafikanter over jernbanen og oppgradering av veier mot vest (Bekkedroga/Turbinveien) må være ferdigstilt før første igangsettingstillatelse til boliger. Det skal gjennomføres felles planlegging med område SF47 Sørumsand Næringspark vest og inngå i områdeplan for Sørumsand. Arealer for grønnstruktur, krysning av jernbanen og veioppgradering skal avklares i områdeplan. Planskilt krysning skal ikke komme i konflikt med fredningsområdet til UH-banen. Kapasitet på VA-ledningsnett må oppgraderes.

Kapittel III Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Bestemmelser til arealformål etter plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 3

§ 3-1 Vei - Torg

Torg 1 (Plassen nord for Lillestrøm stasjon)
Torg 2 (Plassen sør for Lillestrøm stasjon)
For Torg 1 og Torg 2 stilles det krav om felles reguleringsplan. I reguleringsplanen skal hensyn til taxiholdeplass, korttidsparkering og offentlig sykkelparkering ivaretas.

§ 3-2 Støyskjerming langs vei

Søknad om støyskjerming skal inneholde en estetisk vurdering hvor materialvalg, utforming, omfang og fargevalg sees i sammenheng med omgivelsene. Løsninger som naturstein, tørrmur, gabioner og levende, grønne vegger skal vurderes. Materialer som reflekterer sollys tillates ikke

Retningslinje: Grønne, vegetative tiltak slik som hekker, beplantede vegger e.l. skal prioriteres. For å håndtere avrenning fra vei skal det søkes etablert naturlig fordrøyning ved beplantede grøfter der opphøyde kummer kan ta inn overskuddsovervann ved behov

Kapittel IV Grønnstruktur

Bestemmelser til arealformål etter plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 3

§ 4-1 Grønnstruktur

§ 4-1.1 Utforming og bruk av arealene
I grøntstruktur uten nærmere angitt underformål skal arealene videreutvikles i tråd med dagens bruk. Det tillates opparbeidelse av turveier, turstier, belysning, utsiktsplasser, benker og bord. Det kan tillates oppført bygninger som fremmer allmenhetens bruk av friområdene. Det skal legges til rette for at arealene blir bevokst med flersjiktet vegetasjon.

Arealformålet kan medføre økt kvalitet i uterom med tanke på lokal overvannshåndtering, vegetasjonsbruk og biologisk mangfold.

For underformålene «blågrønn struktur», «naturområde», «turdrag», «friområde», «park» og «overvannstiltak» er det angitt egne bestemmelser.

Generelle bestemmelser og retningslinjer er gitt i § 1-9.1.

§ 4-1.2 Omdisponering
Innenfor grøntstrukturen tillates ikke utbygging eller andre tiltak enn det som går fram av § 4-2. I særskilte tilfeller kan kommunen likevel tillate at hele eller deler av eiendommer som i kommuneplanen er satt av til grønnstruktur, omreguleres til utbyggingsformål.
Forutsetningen er da at annet areal reguleres til grøntstruktur og opparbeides slik at grønnstrukturen i planområdet, etter kommunens skjønn, framstår som klart mer attraktivt for et mangfold av brukere enn før omdisponeringen.

§ 4-2 Bestemmelser for ulike underformål innenfor grøntstrukturen

§ 4-2.1 Blågrønn struktur
Arealformålet er aktuelt å bruke for å kunne møte klimaendringer med flom og overvannsproblematikk, og brukes der blågrønne strukturer bidrar til å demme opp, fange opp og/eller lede overvann. Det kan i reguleringsplan også blir detaljert som «vannspeil» eller «dam», dersom disse er planlagt/opparbeidet slik at de tar opp regnvann/avrenning fra overflater.

Bruk av blågrønn struktur er uavhengig av kapasiteten i overvannsnettet. Planlegging av blågrønn struktur skal skje gjennom en samordning av terrengforming, fallforhold, materialvalg, vannhåndtering, rekreasjon, lek, ferdsel, flora og dyreliv.
Blågrønn struktur skal tegnes, beregnes og beskrives av fagkyndig hos forslagsstiller, og må godkjennes av fagansvarlig i kommunen.

Formål med arealformålet er å synliggjøre vannets betydning både på kommune- og reguleringsplan. Dette gjøres for å kunne møte nye klimautfordringer med flom og overvannsproblematikk i byer og tettsteder.

§ 4-2.2 Naturområde
I feltene skal eksisterende naturpreg og terreng bevares, gjerne med opprinnelig stedegen vegetasjon. Området bør ha stort vegetasjonsmangfold, ivareta eksisterende fauna og eventuelle blågrønne kvaliteter. Det kan tillates enkel tilretteleggelse for ferdsel. Store inngrep i eksisterende terreng tillates ikke.

§ 4-2.3 Turdrag
Feltene skal brukes til eksisterende og nye turveier/turstier og løypenett (vinterstid og sommerstid). Turveier skal normalt være gruset, etableres med bredde på 2,5 meter og ha belysning. Turstier skal være enklere opparbeidet enn turveier.

Retningslinje: Turdragene koble kommunens sentrale deler mot omkransende LNF-områder, marka og nabokommunene. Nye turdrag bør ha minimumsbredde på 30 meter.

§ 4-2.4 Friområde
I disse feltene er det eksisterende og nye grønnstrukturarealer som skal være attraktive for rekreativ bruk. Friområder skal være tilrettelagt/opparbeidet for aktiv lek, fysisk aktivitet, opphold og ferdsel. Områdene kan ha naturlig eller kultivert trevegetasjon og terrengutforming bør i visse tilfeller forsterkes for å tåle stor bruk. I friområdene tillates opparbeidelse av turveier, turstier, belysning, utsiktsplasser, benker og bord. Det kan tillates oppført bygninger som fremmer allmenhetens bruk av friområdene.

§ 4-2.5 Park
Parker skal ha stor grad av opparbeidelse, med krav til høy kvalitet og standard. Parkene skal utformes slik at de fremstår som gode sosiale møteplasser. De skal ha variert utforming av naturlig og kultivert grønnstruktur, og aktiviteter for ulike aldersgrupper av befolkningen. Byromsnormens retningslinjer for parker skal legges til grunn for utformingen.

§ 4-2.6 Overvannstiltak
Arealformålet er aktuelt å bruke for å kunne møte klimaendringer med flom og overvannsproblematikk, og brukes der vegetative overvanntiltak bidrar til å infiltrere, fordrøye og/eller lede overvann til resipient. Formålet overvannstiltak kan utdypes videre i reguleringsplan ut fra type vannhåndtering i form av infiltrasjon, fordrøyning og avledning.

Bruk av «overvannstiltak» er uavhengig av kapasiteten i overvannsnettet. Planlegging av «overvannstiltak» vil måtte skje gjennom en samordning av terrengforming, fallforhold, materialvalg, vannhåndtering, rekreasjon, lek, ferdsel, fora og dyreliv.

Overvannstiltak skal tegnes, beregnes og beskrives av fagkyndig hos forslagsstiller, og må godkjennes av fagansvarlig i kommunen.

§ 4.3 Bestemmelser for konkrete felt innenfor grønnstrukturen

§ 4-3.1 KGS1, Stortorvet.
Kombinerte grøntstrukturformål: Grønnstruktur /park.
Det tillates underjordisk parkeringskjeller under hele feltet. Dagens overflateparkering skal fjernes.

§ 4-3.2 KGS2, Kvartalet mellom Jernbanegata, Nesgata og Fabrikkgata.
Kombinerte grøntstrukturformål: Forretning/*Kontor/*Tjenesteyting/*Bevertning/*Bolig/Park

Kapittel V Forsvaret

Bestemmelser til arealformål etter plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 4

§ 5-1 Krav til kommunedelplan for Kjeller flyplass

Det er krav til kommunedelplanen i § 1-3.2.

§ 5-1.1 Nye veianlegg
Kommunedelplanen skal vise rv. 22 Fetveien mellom Holtveien og Aleksander Kiellands gate. Dette inkluderer feltutvidelse og løsning for kollektivtrasé mellom Kjeller og Lillestrøm sentrum samt tosidig, separert løsning for gående og syklende.

Planen skal følges av en overordnet plan for veinett i planområdet, inkludert kollektivnett og gang- og sykkelveinett.

§ 5-1.2 Overvannshåndtering
Planen skal inneholde løsninger som sikrer bekkeåpninger og åpen håndtering av overvann.

§ 5-1.3 Ny gatestruktur og plassering av byrom
Til kommunedelplanen skal det følge et byromprogram som viser nye byrom (torg, parker og gater). Byromnormen skal legges til grunn for utformingen av disse.

§ 5-1.4 Ny grønnstruktur og grønne forbindelser
Kommunedelplanen skal vise grønnstruktur som et sammenhengende område for kombinert park og idrettsanlegg rundt overvannskanal. Størrelsen på parkområdet skal være minimum 200 daa.

Det skal etableres minimum tre turveiakser, en nord-sør, og to i øst-vest retning over flyplassområdet.

Det skal legges inn grønnstruktur som skal bidra til «den grønne ringen» rundt Lillestrøm by, jf. forslag til byutviklingsplan for Lillestrøm by.

§ 5-2 Miljøopprydning

Tiltakshaver må kartlegge og dokumentere all forurensning på flyplassområdet før behandling av forslag til kommunedelplan.

Tiltakshaver må fjerne eller sørge for tilstrekkelig sikring av all forurenset grunn innenfor felt for bebyggelse og anleggsformål før det kan gis igangsettingstillatelse.

Kapittel VI Landbruks, natur- og friluftsformål

Bestemmelser til arealformål etter plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 5

§ 6-1 Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNF)

Informasjon: I områder avsatt til LNF-formål er det kun tillatt med bygge- og anleggstiltak som er nødvendige for landbruk-, natur- og friluftsformål, samt for gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag og stedbunden næring.

Generelle bestemmelser i kapittel 1 og kapittel VIII om hensynssoner gjelder for alle tiltak i LNF-området.

Retningslinje: Ved søknad skal det redegjøres for hvilke friluftslivs- og naturinteresser som finnes i området, og hvordan det er tatt hensyn til disse.

For oversikt over kulturminneinteresser i LNF-områder, sjekk kommunens temakart. Tiltak i LNF-områder skal oversendes regionale kulturminnemyndigheter slik at de kan vurdere om det finnes ukjente automatisk fredete kulturminner som vil bli berørt.

§ 6-1.1 Driftsbygninger

Retningslinjer:
Behov for driftsbygning skal vurderes i samsvar med jordlova.

Ved vurdering av om bruksendringer av landbruksbygg er i samsvar med LNF – formålet skal den til enhver tids gjeldende veileder til plan og bygningsloven legges til grunn.

§ 6-1.2 Kårboliger

Retningslinjer:
Behov for kårbolig vurderes av kommunen. Kårboliger skal oppføres i tilknytning til gårdstunet uten å berøre dyrka jord.

§ 6-1.3 LNF-områder med spredt bolig- og fritidsbebyggelse
Unntak fra byggeforbud gjelder for eksisterende bebygde eiendommer i LNF-området som fremgår av opplisting i vedlegg i) og tilhørende temakart. Det skal ikke bygges på dyrka jord (fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite), myr, områder med viktige kartlagte naturtyper og arter og hensynssoner for vannforsyning. Der vedlegg i) viser treff for andre arealkonflikter skal det dokumenteres i søknad om tillatelse til tiltak at hensyn er ivaretatt.

§ 6-1.3.1 LNF-områder med eksisterende spredt boligbebyggelse
På eksisterende boligeiendommer i LNF-område kan det oppføres påbygg, tilbygg og andre mindre tiltak, samt bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Garasjer og uthus kan oppføres med bruksareal inntil 50 m2 på egen eiendom innenfor 25 meter fra boligens yttervegg. Nye boenheter, herunder sekundærleiligheter, tillates ikke opprettet. Tillatt grad av utnytting for eksisterende boligeiendommer i LNF-område skal ikke overstige 20% BYA, boligens areal skal ikke overstige 400 m2 BRA.

§ 6-1.3.2 LNF-områder med eksisterende spredt fritidsboligbebyggelse
Oppføring av ny eller vesentlig utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse er ikke tillatt. Det kan oppføres tilbygg og/eller anneks med inntil 50 % av økning av opprinnelig bruksareal (BRA), på egen eiendom innenfor 25 meter fra fritidsboligens yttervegg. Dersom utvidelsen skjer etappevis, skal utvidet areal samlet ikke overskride begrensningene i punktet foran. Grad av utnytting på fritidseiendommen skal ikke overskride 100 m2 BRA og 100 m2 BYA totalt.

§ 6-1.4 LNF-områder der det tillates nye boenheter i spredt boligbebyggelse

Innenfor området Fossum LSB1 kan det tillates inntil 3 nye boenheter i planperioden (12 år).
Innenfor området Monsrud LSB2 kan det tillates inntil 3 nye boenheter i planperioden (12 år).
Innenfor området Gansdalen LSB3 kan det tillates inntil 12 nye boenheter i planperioden (12 år).

Følgende vilkår gjelder:

6-1.4.1 Terrenget skal ikke være brattere enn et gjennomsnittlig stigningsforhold på 1: 3

6-1.4.2 Det skal ikke bygges på dyrket mark eller vel arrondert dyrkbar mark. Det skal avsettes en buffersone på minimum 15 meter mellom ny eiendom og dyrket mark.

6-1.4.3 Nye byggetiltak skal ikke komme i konflikt med naturverdier eller kulturminner. Søknad om fradeling eller boligbygging i LNF-områder som kan berøre kulturminner, må sendes Kulturminnemyndigheten til uttalelse.

6-1.4.4 På gårdstun og i en 100-meters sone rundt det som er gårdstunets naturlige avgrensning er fradeling ikke tillatt.

6-1.4.5 Fradeling er ikke tillatt nærmere eksisterende turveger og kartfestede stier enn 20 m.

6-1.4.6 Når det på en eiendom A er gitt tillatelse til å fradele en boligeiendom B, skal det på den eiendom B foreligge midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på boligen før det kan gis tillatelse til å oppføre ny bolig eller fradele ytterligere en ny boligeiendom fra eiendom A eller B.

Informasjon:
Avkjørsel skal lokaliseres med tilknytting til kommunal vei, eller ved utvidet bruk av eksisterende avkjørsel i samsvar med rammeplanen for avkjørsler.

Avløp må være sikret på lovlig måte gjennom tilknytting til kommunalt ledningsnett eller ved utslippstillatelse for separat avløpsanlegg.

Kapittel VII Bruk og vern av sjø og vassdrag

Bestemmelser til arealformål etter plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 6

§ 7-1 Vassdrag

Alle inngrep i selve vassdragene krever reguleringsplan.
Differensiert vassdragsforvaltning følger av § 1-14.6.

Retningslinje: Forskrift om fysiske tiltak i vassdrag gjelder i og nær vassdrag. Hensikten er å hindre fysiske tiltak som medfører eller kan medføre fare for forringelse av produksjonsmulighetene for fisk og andre ferskvannsorganismer. Statsforvalteren er myndighet etter forskriften.

Kapittel VIII Bestemmelser til hensynssoner

§ 8-1 Faresoner og sikringssoner (pbl § 11-8 a)

§ 8-1.1 Hensynssone – sikring. Vannforsyning, H110_1 og H110_2

I hensynssone for reservevannsforsyning for Dalen vannverk ved Mjøsjøen H110_1 gjelder følgende:

- Det tillates ikke å legge inn vann i fritidsboliger, garasjer og uthus (nye anlegg)
- Ved rehabilitering av avløpsanlegg for eksisterende boliger skal det tas hensyn til reservevannskilden ved valg av ny avløpsløsning.
- Med innlagt vann menes vann fra vannverk, brønn, cisterneanlegg eller lignende som gjennom rør eller ledninger er ført innendørs.
- Det er ikke tillatt å slippe ut avløpsvann fra bobiler eller lignende.
- Ved oppføring eller endring av landbruksbebyggelse skal det tas hensyn til reservevannkilden

I hensynssone for drikkevannsforsyning for Dalen vannverk ved Vestre Jarsjø H110_2 skal det ikke utøves aktiviteter eller gjøres tiltak som kan medføre fare for forurensning av drikkevannet. Dette gjelder for eksempel bygge- og anleggsvirksomhet som massemottak/uttak, veganlegg, bakkeplanering, alle typer grøfter og annet gravearbeid som ikke har med vannverkenes anlegg og drift å gjøre er forbudt i hensynsonen. Dette gjelder også lagring og annen aktivitet som kan medføre skadelig avrenning, herunder lagring av drivstoff. Ved skogsdrift skal det tas hensyn til drikkevannskilden.
All aktivitet, der det kan være tvil om forurensningsfare, skal forelegges kommunal drikkevannsmyndighet og vannverkseier før aktivitet kan tillates. For alle tiltak som kan få konsekvenser for drikkevannskvaliteten skal det utarbeides en konsekvensanalyse som belyser om tiltaket har påvirkning på vannmengde og -kvalitet både under utførelse og etter tiltaket er ferdig.

For allmenhetens aktiviteter gjelder følgende for enhver som ferdes eller oppholder seg innenfor 50 meter fra Vestre Jarsjø (pbl § 11-11.6):

- Det er ikke tillatt å sette opp telt, hengekøye, eller på annen måte slå leir.
- Det er ikke tillatt å bade eller på annen måte oppholde seg i vann. Dette gjelder også husdyr.
- Det er ikke tillatt å fiske, pilke, krepse, vade, benytte båt eller andre fremkomstmidler i vann, vaske gjenstander, eller utføre lignende aktiviteter i Vestre Jarsjø og tilførselsesbekk.
- Det er ikke tillatt å slippe ut helseskadelige væsker og stoffer eller avløpsvann.

Tilsvarende restriksjoner mot tiltak og aktiviteter trer i kraft for Mjøsjøen H110_1 ved beredskapstilfeller der vannet skal benyttes som drikkevannskilde.

§ 8-1.2 Hensynssone – sikring. Vanninntak i Glomma, H110_3
Innenfor hensynssone sone H110_3 skal det tas hensyn til drikkevannsinntakene for NRVA ved Hammern/Sørumsand. Dette gjelder særskilt for massemottak, masseuttak, snødeponier og tiltak i områder der det potensielt kan være forurenset grunn. Det gjelder også andre tiltak som kan føre til erosjon og utslipp i anleggsperioden.

Retningslinje:
Plan-, bygge- og konsesjonssaker som kan føre til risiko for forurensning av drikkevann skal forelegges NRVA til uttalelse.

NRVA skal varsles ved akutt forurensing innenfor hensynssonen, eller ved mistanke om potensiell akutt forurensning.
Ved fylkesvei 171 Haldenveien - Bingsfoss bru er veitrafikkulykker en forurensningsrisiko. Det bør skiltes med hensyn til «nedslagsfelt for drikkevann» med alarmtelefonnummer.

§ 8-1.3 Hensynssone – sikring. Jernbanetunell, H130_1
Innenfor sone H 130 (eksisterende tunneltrasé for jernbane) tillates ikke bygge- og anleggstiltak som kan påvirke tunnelen uten at det foreligger tillatelse fra berørt samferdselsmyndighet. Dette gjelder alle tiltak som innebærer betydelige inngrep i grunnen, herunder sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner.

§ 8-1.4 Hensynssone – sikring. Miljøsone/byggegrense langs E6, H130_2
Langs E6 skal det være en miljøsone/byggegrense som vist på plankartet. Byggeforbudsonen gjelder ikke for næringsformål som er avsatt i kommuneplankartet. Tilbygg, påbygg, ombygging og gjenoppbygging av boliger og nye garasjer i eksisterende boligområder tillates, men ikke nye boenheter.

§ 8-1.5 Hensynssone – sikring. Sentralrenseanlegg og vannforsyningsanlegg, H190_1 – H190_3
Innenfor H190 skal det tas hensyn til renseanlegg eller vannforsyningsanlegg under bakken. Dette gjelder særskilt ved betydelige inngrep i grunnen, herunder sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner.

Retningslinje: Plan-, bygge- og konsesjonssaker innenfor hensynssonen skal forelegges NRVA til uttalelse.

§ 8 -1.6 Hensynsone – sikring. Vannforsyningsanlegg - drikkevannsbasseng, H190_4 - H190_16
Innenfor hensynssonen tillates ikke plassering av bygg, sprengningsarbeider eller andre tiltak som kan komme i konflikt med hensyn til drikkevannsbassenget.

§ 8 -1.7 Hensynsone – sikring. Vannforsyningsanlegg - hovedledninger, H190_17
Innenfor hensynssonen skal det tas hensyn til renseanlegg eller vannforsyningsanlegg under bakken. Dette gjelder særskilt ved plassering av bygg, sprengningsarbeider, spunting, pæling, boring for energibrønner og andre brønner.

Retningslinje: Plan-, bygge- og konsesjonssaker innenfor hensynssonen skal forelegges NRVA til uttalelse.

§ 8-1.8 Hensynssone – fare. Kvikkleire, H310
Undernummerering av faresoner for kvikkleire samsvarer med NVEs nummerering av de tilsvarende faresonene.

Ved utarbeiding av reguleringsplan og byggesak innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019.

§ 8-1.9 Hensynssone – fare for flom i Glomma, Nitelva og Leira sør for Leirsund bru H320_1
Innenfor hensynssonen er det fare for flom. Sonen er beregnet ut fra 200 års flomhøyde. Ved utarbeiding av reguleringsplan og søknad om tillatelse til tiltak innenfor hensynssonen skal tiltak etter sikkerhetsklasse F1 og F2 plasseres, dimensjoneres eller sikres mot flom i henhold til teknisk forskrift (TEK17) § 7-2 og tilhørende veiledning. NVEs retningslinjer

2/2011 ”Flaum og skredfare i arealplanar” skal legges til grunn ved planlegging og utførelse av nye tiltak.

Ved tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 a), b) d), g), k), l) og m) innenfor hensynssonen må det utarbeides reguleringsplan, dersom området ikke allerede er regulert eller inntatt i kommuneplanbestemmelsene § 2-2.1.

Innenfor hensynssonen skal avløp og vannforsyning ha tilbakeslagsventil.

§ 8-1.10 Hensynssone – fare for flom i Leira nord for Leirsund bru H320_2
Innenfor hensynssonen er det fare for flom. Sonen er beregnet ut fra 200 års flomhøyde.. Ved utarbeiding av reguleringsplan og søknad om tillatelse til tiltak innenfor hensynssonen skal tiltak etter sikkerhetsklasse F1 og F2 plasseres, dimensjoneres eller sikres mot flom i henhold til teknisk forskrift (TEK17) § 7-2 og tilhørende veiledning. NVEs retningslinjer 2/2011 ”Flaum og skredfare i arealplanar” skal legges til grunn ved planlegging og utførelse av nye tiltak.

Ved tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 a), b) d), g), k), l) og m) innenfor hensynssonen må det utarbeides reguleringsplan, dersom området ikke allerede er regulert eller inntatt i kommuneplanbestemmelsene § 2-2.1.

Innenfor hensynssonen skal avløp og vannforsyning ha tilbakeslagsventil.

Retningslinje: Hensynssonen har ikke tatt høyde for nødvendig sikkerhetsmargin/klimapåslag på 20 %. Merk at for tiltak her vil også krav i TEK17 § 7-2 gjelde.

§ 8-1.11 Hensynssone – fare. Flom langs Sagelva, H320_3
Innenfor hensynssonen er det fare for oversvømmelse/flom. Sonen er beregnet ut fra 200 års flomhøyde. Tiltak etter sikkerhetsklasse F2 200-års flom, jf. TEK17 § 7-2, tillates ikke, uten at disse er beregnet til å tåle belastning fra 200-års flom/tilstrekkelig flomsikring er etablert I større byggeprosjekter skal reguleringsplan avklare løsninger for flomsikring. Flomsikringstiltak, herunder ev. byggeforbud eller forbud mot å øke andel tette flater på tomten, skal avklares i det enkelte tilfelle.

Retningslinje: Hensynssonen har ikke tatt høyde for nødvendig sikkerhetsmargin/klimapåslag på 30 cm. Merk at for tiltak her vil også krav i TEK17 § 7-2 gjelde.

§ 8-1.12 Hensynssone – fare. Flom i bekker med årssikker vannføring, H320_4
Innenfor hensynssonen er det fare for oversvømmelse/flom. Sonen er beregnet ut fra 200 års flomhøyde, og TEK17 § 7-2 gjelder. Det er ikke tillatt å gjennomføre tiltak som hindrer nødvendig avrenning til vassdraget. Nye bygninger tillates ikke oppført.

Ved tiltak på ledningsnettet langs strekninger i hensynssonene for bekker med årssikker vannføring, hvor det tidligere er gjennomført bekkelukkinger, skal det velges løsninger som sikrer framtidige åpne vannveier.

Retningslinje: Hensynssonen har ikke tatt høyde for nødvendig sikkerhetsmargin/klimapåslag på 30 cm. Merk at for tiltak her vil også krav i TEK17 § 7-2 gjelde.

§ 8-1.13 Hensynssone – fare. Ammunisjonslageret Dumpa, H350_1
Det tillates ikke etablert boliger, større kontorer, forsamlingslokaler, sykehus, skoler, barnehager eller handlesentre innenfor hensynssonen.

§ 8-1.14 Hensynssone – fare. Industri på Nesa sør, H350_2
Det tillates ikke etablert større kontorer, forsamlingslokaler, sykehus, skoler, barnehager eller handlesentre innenfor hensynssonen. Før det eventuelt reguleres nye boliger i den delen av hensynssonen som er satt av til kombinerte formål, skal det foreligge vurderinger som slår fast at risikoen for helseskader ved utslipp fra Dynea er akseptabelt lav. Reguleringsplaner for boliger innenfor dette området må sikre gode evakueringsmuligheter og vurdere ulike tiltak for å redusere faren for skader ved slike utslipp.

Retningslinje: Dynea næringspark sin vurdering av sikkerhet/risiko skal vektlegges ved vurdering av nye etableringer i innenfor hensynssonen.

§ 8-1.15 Hensynssone – fare. Industri i Ekornesveien, H350_3
Det er ikke tillatt med oppføring av nye boenheter innenfor angitt hensynssone i plankart.

§ 8-1.16 Hensynssone – fare. Høyspenningsanlegg, H370_1 – H370_4
Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innenfor hensynssone for høyspennings kraftledninger. Hensynssonen gjelder til bebyggelsens nærmeste bygningsdel (terrasse, takutspring, vegg, sålekant m.m.).

Det må ikke foretas endringer av terrenget i høyspenningssonen uten at dette er skriftlig godkjent av netteier.

Retningslinje:Ved valg av bygningsmessige løsninger nær hensynsonen skal det tas hensyn til at høyspenningsanleggene kan begrense brannvesenets innsatsmuligheter ved bruk av høydemateriell.
Jordkabler er ikke omfattet av hensynssonen og må hensynstas ved tiltak.
Høyspenningsanlegget kan generere eletromagnetiske felt utover hensynssonen.
Netteier må kontaktes ved tiltak nær hensynssonen for å få opplysninger om spenningsnivå, byggeforbuds- og ryddebelte eller om andre elektriske installasjoner.

§ 8-1.17 Hensynssone – fare. Atomreaktor på Kjeller, H390_1
Det er ikke tillatt å etablere nye boenheter, skoler eller barnehager eller opprette eiendommer til disse formålene innenfor sonen. I reguleringsplan kan det åpnes for fradeling som har til hensikt å tilrettelegge for dekommisjonering av anlegget. Det er ikke tillatt å hensette objekter innenfor sonen slik at disse kan blokkere atomanleggets rømningsveier.

§ 8-1.18 Hensynssone – fare. Restriksjonsområde for nedlagt avfallsdeponi, H390_2
Innenfor området tillates ikke etablering av teknisk infrastruktur i form av vann-, avløps- og fjernvarmeledninger eller el- og telekabler. Etablering av infrastruktur for håndtering av overvann/sigevann og deponigass er tillatt.

Innenfor sonen kan det i områder som i kommuneplankartet er satt av til næringsvirksomhet, kombinerte formål eller bolig ikke gjennomføres tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1, med unntak av de som eksplisitt er nevnt over.

§ 8-2 Soner med særlig angitt hensyn (pbl § 11-8 c)

§ 8-2.1 Hensynssoner med særlig hensyn til friluftsliv, H530_1 – H530_21
Retningslinjer: innenfor områder angitt som hensynssone friluftsliv er det viktige natur-, opplevelses- og nærmiljøverdier, og området skal derfor sikres og tilrettelegges som et lett tilgjengelig frilufts- og nærmiljøområde. Det skal ikke tillates tiltak som er til hinder for allmenn ferdsel etter allemannsretten eller bruk som rekreasjonsområde, og skjøtselen må ha som mål å opprettholde kulturlandskapet med naturlig vegetasjon og fauna. Bruken skal hensynta dyrehold og beitedyr i de deler av området hvor dette er aktuelt.

§ 8-2.2 Hensynssone med særlig hensyn til grønnstruktur, H540_1
Retningslinjer: ved detaljregulering innenfor hensynssonen H540_1 skal det søkes etablert en sammenhengende grønnstrukturforbindelse fra øst til vest gjennom området, som skal inngå som del av et framtidig grøntbelte rundt Lillestrøm.

§ 8-2.3 Hensynsoner med særlige hensyn til naturmiljø; raviner, H560_1 – H560_121
Retningslinjer: Innenfor hensynssonen er det raviner i marin leire. Dette er en trua naturtype med geologisk verdi, og med betydning for biologisk mangfold og klimatilpasning. Oppføring av bygninger og anlegg eller vesentlige terrenginngrep er ikke tillatt innenfor byggegrensen til ravinen jf. § 1- 6.3 byggegrense mot raviner. Se også § 1-15.1 og § 1-15.2.

Ved utgraving, oppfylling, steinsetting, etablering av vei, gang-sykkelvei, eller hogst i en ravine, skal det kunne dokumenteres at eiendommens miljøverdier er kjent og hvordan disse blir ivaretatt.

§ 8-2.4 Hensynssoner med særlig hensyn til kulturmiljø: H570_1 – H570_59
Retningslinjer: innenfor området angitt som hensynssone bevaring av kulturmiljø, må det tas særlig hensyn til bevaring av kulturhistoriske spor som anlegg/installasjoner, bygningsmiljø og kulturlandskap. Ved behandling av plan- og byggesaker eller andre tiltak skal hensyn til kulturmiljø vektlegges.

Tiltak i hensynssonen skal sendes regional og lokal kulturminnemyndighet for uttalelse. Det skal ikke tillates rivning av bebyggelse eller gis tillatelse til større bygge- og anleggstiltak før de kulturhistoriske verdiene er nærmere kartlagt og sikret.

H570_1: området innenfor hensynssonen er et kulturmiljø av nasjonal interesse, registrert i Riksantikvarens NB-register. Innenfor området skal det vises særlige hensyn i forbindelse med videre forvaltning og utvikling, slik at de kulturhistoriske verdiene ikke svekkes eller forsvinner. Tiltak i hensynssonen skal sendes regional og lokal kulturminnemyndighet for uttalelse.

H570_2 - H570_4:
Områdene er valgt ut som kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse (KULA). De skal forvaltes slik at landskapets karakter som beskrevet i rapporten Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse i Akershus, opprettholdes og styrkes. Tiltak i sonen skal sendes regional og lokal kulturminnemyndighet for uttalelse.

§ 8-3 Hensynssoner som er båndlagt (pbl § 11-8, 3.ledd. bokstav d)

§ 8-3.1 Områder båndlagt etter plan- og bygningsloven, H710_1 – H710_4, samt ved Asakskredet

Områdene H710_1 – H710_4 er regulert til bevaring/båndlagt i reguleringsplan.

Innenfor båndleggingssone H710_5 for byggeforbud ved Asakskredet er det byggeforbud etter PBL § 28-1. Tiltak som kan påvirke stabiliteten i området kan ikke iverksettes før søknad som dokumenterer sikkerheten er godkjent og byggeforbudet er opphevet.

§ 8-3.2 Områder båndlagt etter lov om naturvern, H720_1 – H720_11
Områdene er vernet i medhold av lov om naturvern. Vernevedtak og ev. forvaltningsplan for det enkelte området gjelder.

Følgende områder er båndlagt etter vedtak i medhold av lov om naturvern:

- Hensynssone H720_1 Breimosen Naturreservat
- Hensynssone H720_2 Sørumsneset Naturreservat

- Hensynssone H720_3 Jølsen Naturreservat
- Hensynssone H720_4 Råsok Naturreservat
- Hensynssone H720_5 Kongsrudtjern Naturreservat
- Hensynssone H720_6 Nordre Øyeren Naturreservat
- Hensynsone H720_7 Mjøsjødalen naturreservat
- Hensynsone H720_8 Flaen naturreservat
- Hensynsone H720_9 Holmen naturreservat
- Hensynsone H720_10 Stilla og Brauterstilla naturreservat
- Hensynsone H720_11 Høgmåsan naturreservat

§ 8-3.3 Områder båndlagt etter lov om kulturminner, H730_1 – H730_20
Automatisk fredete kulturminner
Arealet er båndlagt etter kulturminneloven. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme de automatisk fredete kulturminnene eller framkalle fare for at dette kan skje.

Fredete bygninger og anlegg
Tiltak på fredete bygninger og anlegg, utover vanlig vedlikehold, er ikke tillatt uten dispensasjon fra kulturminneloven. Eventuell søknad om tillatelse til inngrep i et fredet kulturminne sendes rette kulturminnemyndighet i god tid før arbeidet er planlagt utført. Alt vedlikehold må skje med tradisjonelle materialer og metoder, og større vedlikeholdsarbeider bør også meldes fra om. Alle tiltak som kommer i direkte berøring med eller ligger i nærheten av kulturminne eller kulturmiljø fredet etter kulturminneloven skal sendes kulturminneforvaltningen til uttalelse.

Informasjon: Sørum, Frogner gamle og Skedsmo middelalderkirker og middelalderkirkegårder er automatisk fredete. Innenfor middelalderkirkegård er gravlegging kun tillatt i gravfelt som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945.

§ 8-3.4 Områder båndlagt etter lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner, H735_1 – H735_2
Innenfor sonen gjelder «Lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner» (Markaloven)

§ 8-3.5 Områder båndlagt etter energiloven, H740_1 – H740_2
Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

Retningslinje: Det er varslingsplikt for sprengningsarbeid øvrig anleggsarbeid og skogsarbeid nærmere enn 30 m. målt horisontalt fra nærmeste strømførende linje. Se informasjon på https://www.statnett.no/om-statnett/vare-anlegg-i-drift/arbeid-nar-hoyspentanlegg/ og publikasjonen «Anleggsmaskiner og elektriske anlegg».

§ 8-4 Hensynssoner for felles planlegging (pbl. § 11-8, bokstav e)

§ 8-4.1 Sone med krav om felles planlegging H810_1 - H810_4
I hensynssonene H810_1 i Lillestrøm by, og H810_2 på Strømmen som omfatter framtidig sentrumsformål, SF38, SF39 og SF42, skal samarbeides om kvartalsvis felles planlegging. I områder som naturlig henger sammen, eller som har behov for felles infrastruktur, kan kommunen kreve at samarbeidsområdet utvides til å omfatte flere kvartal. Det samme gjelder H810_3 på Hvam, og H810_4 som er område SF47 og SF48 på Strømmen

Kommunen kan etter en vurdering, tillate at enkeltgrunneiere fremmer forslag til reguleringsplan for et helt kvartal, når det kan dokumenteres seriøse forsøk på å få til et samarbeid om felles planlegging, i tråd med kommunens målsettinger for sentrumsutvikling.

Kapittel IX Bestemmelser til bestemmelsesområder

§ 9-1 Bestemmelsesområder for miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur (pbl § 11-9.6)

§ 9-1.1 Bestemmelsesområder for boligfelt med særlige hensyn i Lillestrøm by #6_1 til #6_21
Innenfor disse områdene skal alle nye tiltak bidra til å videreføre eksisterende bebyggelsesstruktur. Med bebyggelsesstruktur menes her hvordan bygningene er plassert på eiendommen i forhold til vei eller gate.

Gesimshøyde skal ikke overskride 6 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. I områder der det må tas hensyn til flom jf. § 1-20, skal nødvendig heving av gulvnivå kunne legges til ved beregning av gesimshøyde.

For eneboliger og tomannsboliger skal garasje være frittstående, innvendige biloppstillingsplasser skal ikke være en del av husets 1.etasje/underetasje. For boliger i konsentrert småhusbebyggelse skal garasjer være i fellesanlegg.

I område # 6_2 og # 6_ 6 skal boligene ha flatt tak eller pulttak.
I øvrige områder skal boligene ha saltak eller valmtak.

I område # 6_9 (kun i Odalsgata) og # 6_ 20 kan bygningene ha mur/pusset mur som hovedmateriale i fasaden.

I område # 6_4 og # 6_ 6 kan bygningene ha platekledning som hovedmateriale i fasaden, i tillegg til tre.

I øvrige områder skal bygningene ha tre som hovedmateriale i fasaden.

§ 9-1.2 Bestemmelsesområder for stille områder #6_22 til #6_29.
Områdene omfatter kirkegårder og viktige tettstedsnære friluftslivsområder som er lite påvirket av støy. Ny og vesentlig utvidelse av støyende virksomhet i henhold til de statlige retningslinjer for støy i arealplanleggingen, skal søkes lokalisert og utformet slik at støypåvirkningen i stille områder forblir uendret eller dempes. Kollektiv-, gang- og sykkel- eller trafikksikkerhetstiltak som ikke endrer støyforholdene vesentlig i stille soner vil kunne gjennomføres uten samtidig utbedring av støyforholdene.

Kapittel X Vedlegg

a) Byromsnorm for sentrumsområder
b) Temakart - Indre sone og ytre sone
c) Temakart - Parkeringsbestemmelsessoner
d) Temakart - Støybestemmelsessoner
e) Holdningsklasser for avkjørsler
f) Konsesjonsområde for fjernvarme
g) Restriksjonsområde ved Kjeller flyplass
h) Geoteknisk rapport med presiseringer fra kommunen

i) Oversikt over eksisterende bolig- og fritidseiendommer i LNF-spredt bebyggelse (ikke vedlagt ennå, må på høring)
j) Oversiktsliste over bygninger med høy kulturminneverdi (VK1)

Kartvedlegg b), c), d), e) og f) finnes som temakart under kartlag *Temadata fra kommuneplan* på kommunens kartportal. På kartportalen vises den nøyaktige avgrensningen av sonene.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR STRØMSVEIEN 55 A OG B, STRØMMEN

§1

Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

§2
Byggeområde

Det regulerte området ar avsatt til:
Byggeområde: Bolig/forretning/kontor/ allmennyttig

Offentlige trafikkområder: Kjørvei/fortau

§3
Felles bestemmelser

Byggets størrelse reguleres av gesimshøyde og byggegrense. Byggegrense er angitt på plankartet.
Byggelinjer gjelder mot offentlige plasser og gater.
Ny bebyggelse kan ha 4 etasje. + tilbaketrukket 5. etasje. Gesimshøyde skal ikke overstige 17,5 m. Inntrekking av 5. etasje skal være minimum 2,5 m.
Det er flattak som tillates.
Mot trafikkerte gater og plasser legges næringslokaler i 1. og 2. etasje, og boliger skal være f.o.m. 3. etasje.
Areal for forretning skal ikke overstige 3000 m2 i hele planområdet.
Næringslokaler som ligger ut mot gater og plasser skal henvende seg til disse. Dvs. at det skal være vinduer i fasadene, og at det ikke skal være tillatt å tildekke vinduene.
Kommunen krever spesiell behandling av fasadeutforming i kommunens faste utvalg for plansaker.
Det er ikke oppgitt grad av utnytting for området. Bygningens størrelse reguleres av gesimshøyde og formåls/byggegrense.

§4
Parkering

Parkering skal anordnes i henhold til gjeldende parkeringsnormer for Skedsmo kommune.
Det skal anlegges parkering i underetasje. Eventuell parkering på gateplan kan tillates med spesiell tillatelse (handikappe, kortvarigparkering og/eller tilsvarende)
Det tillates ikke parkering på gateplan utenfor byggegrense.
Vareleveranse og avfallshåndtering skal ikke skje fra offentlige gater eller plasser.

§5
Avkjørsel

Innkjøring til eiendommen skal være fra Støperiveien. Det tillates ikke gjennomkjøring mellom Støperiveien og Stømsveien.

§6
Miljøbestemmelser

Miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy gitt i rundskriv T-8/79 samt Norsk Standard NS 8175 Lydforhold i bygninger skal følges.
Ved rammesøknad skal det legges særlig vekt på støytiltak i vinduer, dører og fasader, og mekanisk ventilasjon av støyutsatte leiligheter må vurderes.
Alle støybeskyttelsetiltak skal være ferdig før innflytting skjer.
Avfallsholdere skal plasseres innendørs.
Utelagring av enhver art er ikke tillatt.

§7
Generelle bestemmelser

Ved rammesøknad skal kommunen påse at bygningene får stedstilpasset utforming.
Fortau mot Strømsveien og Støperiveien skal være ferdig opparbeidet ihht. gjeldende planer og/eller formingsprogram, før brukstillatelse kan gis.

I forbindelse opparbeidelse av lekeplass skal Barne- og familiedepartementets forskrifter ved utelekeplass være retningsgivende, hvor uteareal skal være sikret mot forurensning, trafikk- og annen helsefare, samt gi mulighet for samhandling mellom ulike alders eller sosiale grupper.
Sammen med rammesøknad for området skal det utarbeides detaljert utomhusplan for hele reguleringsplanområdet (eiendommen og fortau) som viser beplantning, opparbeidelse av fortau og ubebygd areal, utforming av inngangspartier, overflateavrenning (drensplan), samt redegjørelse for materialbruk, skilting og belysning.
Forholdet til automatisk fredete kulturminner må være avklart med Akershus fylkeskommune før anleggstart.

§ 8
Rekkefølgebestemmelser

Sammen med søknad om byggetillatelse skall innsendes detaljert utomhusplan for hele reguleringsområdet (eiendommer og fortau)i mål 1:500 som viser beplanting, opparbeiding av fortau, utforming av inngangspartier, samt redegjøre for materialbruk, skilting og belysning.
Arealet avsatt til lek felles uteoppholdsareal samt fortau skal være ferdig opparbeidet etter planen før brukstillatelse kan gis.
Saneringsmodent anlegg for avløp skal fornyes før brukstillatelse gis
Vei- og fortausanlegg skal være fullført før brukstillatelse gis.

Skedsmo kommune
den 07.03.2002
(sist revidert den 17.10.2002)

Vedtatt den 04 / 12 20 02
Skedsmo kommunestyre, sak 089
Birgit Lauen
Plansjef

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN, "STRØMSVEIEN 49, 51 M.FL. GNR. 77 BNR. 1340 M FL, STRØMMEN SENTRUM"

§1

Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

§2
Reguleringsformål

Det regulerte området ar avsatt til:

Byggeområde:	forretning / kontor / bolig (FKB1-FKB2)
Offentlig trafikkområde:	vei med fortau (T1-T2)
	Gatetun /plass (T3)
Spesialområde:	Frisiktsone

§3
Byggeområde

Byggenes størrelse reguleres av gesimshøyde og byggegrense.
Byggegrense er angitt på plankartet. Byggegrensen følger formålsgrensene.
Tekniske installasjoner skal stikke maks. 0,8 m over gesims og være trukket min 5m inn på takflaten.
Boligene skal ha et privat og/eller felles uteoppholdsplass tilsvarende minimum 10 % av boligens bruksareal.
Areal for forretning skal ikke overstige 3000 m2 innenfor hvert av byggeområdene.
Næringslokaler som ligger ut mot gater og plasser skal henvende seg til disse med vinduer i fasadene, og at det ikke skal være tillatt å tildekke vinduene.
Kommunen krever spesiell behandling av fasadeutforming i kommunens faste utvalg for plansaker.

For bebyggelse i byggeområde FKB1 skal gesimshøydene (målt fra fortau/terreng) ikke overstige de høyder som er påført plankartet for de forskjellige delfelt som byggeområdet er inndelt i:

delfelt A og D:	17,5m
delfelt B:	13,2m med unntak av trapperom og heissjakt som skal betjene bebyggelsen i feltene A og D og enkle svalgangsforbindelser mellom feltene A og D
delfelt C:	5,5m med unntak av trapperom og heissjakt som skal betjene bebyggelsen i feltene A og D og enkle svalgangsforbindelser mellom feltene A og D

Bebyggelsen i området kan i hvert delfelt A-D utformes med det antall etasjer som er mulig innenfor respektive gesimshøyde, forutsatt at eksisterende bygning beholdes, ombygges og/eller påbygges. Mot Strømsveien, området T3 og nordre gate skal øverste etasje være inntrukket min. 2,5 m.

Mot trafikkerte gater og plasser legges næringslokaler i 1. og 2. etasje, og boliger tillates i de øvrige etasjer, inkludert 2.etasje der forholdene ligger til rette for det.
I byggeområdet FKB1 felt mot Støperiveien tillates ikke parkering på terrengnivå.
Det tillates boliger på de øverste etasjene.
Dersom eksisterende bygning rives utgår feltene B og C slik at gesimshøyde 15,0 m for 4. etasje og 17,5m for tilbakketrukket 5 etasje gjelder for hele byggeområdet, med formål næring/kontor på de gateorienterte etasjer, og boliger på de øverste etasjene.

I høyde over 5 m over gateplan tillates det at balkongene går utover den på planen viste byggegrense med inntil 1 m.

Bebyggelse i byggeområde FKB2 kan ha 4 etasjer + tilbaketrukket 5. etasje.
Gesimshøyden for 4. etasje skal ikke overstige 15.0 m.
Gesimshøyden for 5. etasje skal ikke overstige 17,5 m.
Inntrekking av 5. etasje skal være minimum 2,5 m.

§4
Offentlig trafikkområde

Trafikkområdet T1 omfatter deler av Strømsveien og Stasjonsveien. Alle opparbeidelse eller evt. endringer skal skje ihht detaljplaner som godkjennes av både Skedsmo kommune og Statens vegvesen.
Trafikkområdet T2 omfatter del av Støperiveien. All opparbeidelse eller evt. endringer skal skje ihht detaljplaner som godkjennes av Skedsmo kommune.
Trafikkområdet T3 skal benyttes til torg, oppholds- og gangareal, med parkmessig beplantning. En mindre del av torget skal opparbeides til lek med noen lekeapparater og benker for barn og voksne avskjermet fra den øvrige trafikkområdet og fortrinnsvis anlagt på den del av området med best solforhold. Området tillates med parkering kun i underetasje. Området tillates ikke benyttet til nedkjøring til parkeringsetasjene.
All opparbeidelse skal skje ihht detaljplaner som godkjennes av Skedsmo kommune og Statens vegvesen v/ Romerikes distriktskontor.

§5
Spesialområde- frisiktsone

I området avsatt til frisiktsone som vist på plankartet ikke tillates beplanting, gjerder e.l med høyde større enn 0,5 m over vegplanet.

§6
Parkering

Det kan anlegges parkering i inntil 2 underetasjer under byggeområdene og under T3.
Parkering skal anordnes i henhold til gjeldende parkeringsnormer for Skedsmo kommune (Stadfestet 20. oktober 2000).

§7
Avkjørsel

Innkjøring til byggeområdene skal være fra Støperiveien.
Det tillates ikke gjennomkjøring mellom Støperiveien og Strømsveien.

§8
Miljøbestemmelser

Miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy gitt i rundskriv T-8/79 samt Norsk Standard NS 8175 Lydforhold i bygninger skal følges.
Ved rammesøknad skal det legges særlig vekt på støytiltak i vinduer, dører og fasader, og mekanisk ventilasjon av støyutsatte leiligheter må vurderes.
Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig før innflytting skjer.
Avfallsholdere skal plasseres innendørs.
Utelagring av enhver art er ikke tillatt.

§9
Generelle bestemmelser

Ved rammesøknad skal kommunen påse at bygningene får stedstilpasset utforming.
Fortau mot Strømsveien, Støperiveien og Stasjonsveien skal være ferdig opparbeidet ihht. gjeldende planer og/eller formingsprogram, før brukstillatelse kan gis.

I forbindelse opparbeidelse av lekeplass skal Barne- og familiedepartementets forskrifter ved utelekeplass være retningsgivende, hvor uteareal skal være sikret mot forurensning, trafikk- og annen helsefare, samt gi mulighet for samhandling mellom ulike alders og sosiale grupper.
Sammen med rammesøknad for området skal det utarbeides detaljert utomhusplan for hele reguleringsplanområdet (eiendommen og fortau) som viser beplantning, opparbeidelse av fortau og ubebygd areal, utforming av inngangspartier, overflateavrenning (drensplan), samt redegjørelse for materialbruk, skilting og belysning.
Forholdet til automatisk fredete kulturminner må være avklart med Akershus fylkeskommune før anleggstart.

Skedsmo kommune datert, 19.03.2003
Revidert, 27.05.03, jfr. HUT-sak 03/053
Revidert 29.9.2003, jfr. HUT- sak 03/095
Revidert 12.01.2004
Sist revidert 24.03.2004, jfr. K-sak 04/020

Vedtatt den 24 / 03 20 04
Skedsmo kommunestyre, sak 20
Plansjef

Lillestrøm kommune

POSTADRESSE
Postboks 313, 2001 Lillestrøm

TELEFONNUMMER (TID)
66 93 80 00 (08-15:30)

BESØKSADRESSE
1. etg. Jonas Lies gt. 18, Lillestrøm

HJEMMESIDE
www.lillestrom.kommune.no

Tilknytning til vann og avløp

Produsert: 17.02.2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Lillestrøm kommune

Kommunenr	3205	Gårdsnr.	77	Bruksnr.	1340	Festenr.	0	Seksjonsnr.	124
Hovedadresse	Strømsveien 49								

Opplysning om tilknytning til vann

Eiendommen har tilknytning til offentlig vann.

Opplysning om tilknytning til avløp

Eiendommen har tilknytning til offentlig avløp.

Eventuelle pålegg om tilknytningsforhold

Ingen

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Vær oppmerksom på at eiendommen kan være tilknyttet et privat vannverk, dersom den ikke er tilknyttet offentlig vann.

Lillestrøm kommune

Adkomst til eiendom
77/1340/0/124

Kartet viser eiere av veger.
Veger markert som europaveg, riksveg, fylkesveg og kommunal veg vedlikeholdes og brøytes av det offentlige (stat, fylke eller kommune).
Grunneier har ansvar for vedlikehold og brøyting av alle andre veger.

Tegnforklaring

- Europaveg
- Riksveg
- Fylkesveg
- Kommunal veg
- Privat veg
- Skogsbilveg
- Annen veg
- Eiendomsgrense

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 17.02.2025



© Geodata AS, Kartverket, © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

DOK-analyse for eiendom 3205-77/1340

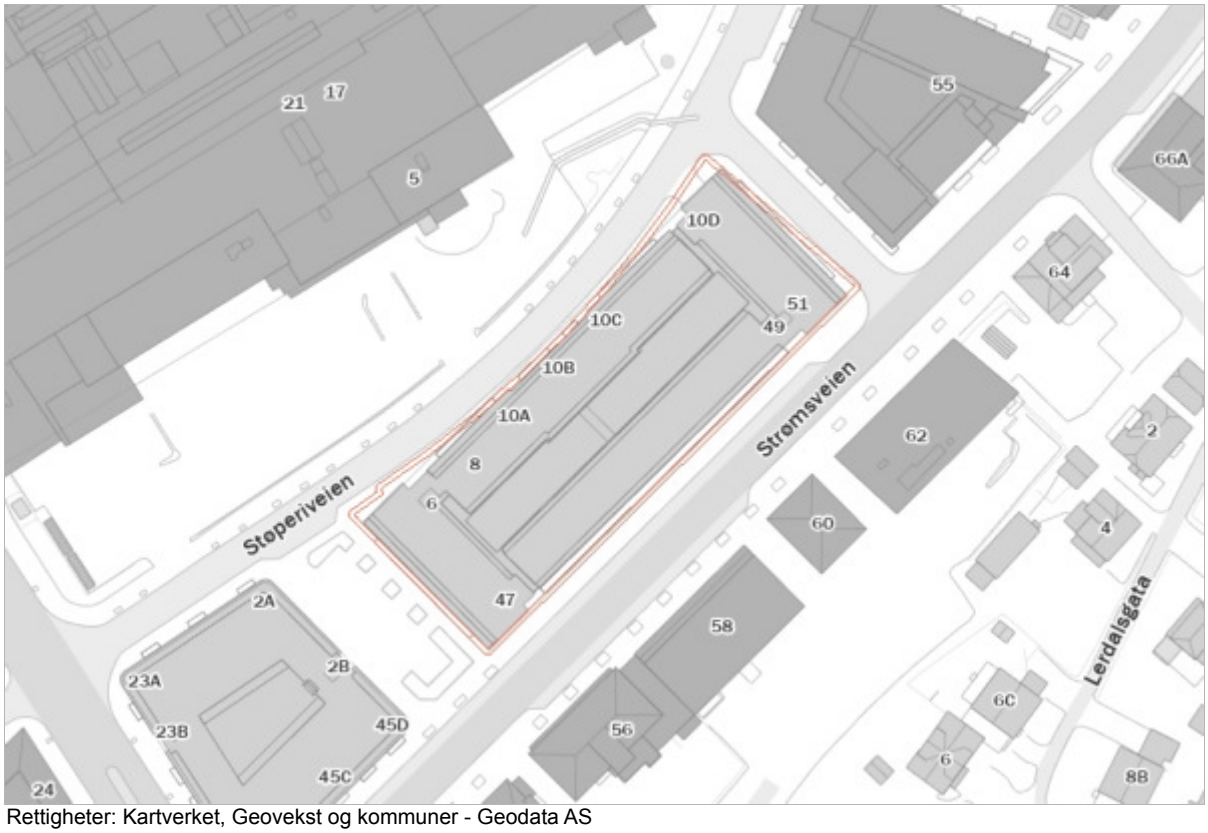
Dato for analyse	17.02.2025 kl.09:22	Buffer (meter)	1
Spurte datasett	66	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	19	Ikke berørte datasett	47
Kommunens valgte	96	Utelatte datasett	30

'Spurte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen
'Ikke sjekkede datasett': Datasett som skulle blitt sjekket i analysen, men ikke ble med. Dekker feilsituasjoner der data er utilgjengelige
'Berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og har treff
'Ikke berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og ikke har treff

'Kommunens valgte': Datasett valgt av kommune for DOK-analyse
'Utelatte datasett': Dette inkluderer basis kartdata, datasett med svært lav - eller ingen relevans for saksbehandling, sensitive datasett som det ikke finnes eksplisitte, skjermede tjenester for, samt datasett som dataeiende organisasjon ikke har infrastruktur for å distribuere

Datoer:
'Oppdatert' er dato for siste oppdatering, som oppgitt av originaldatavert. Der feltet er tomt, betyr det at originaldatavert ikke formidler slik datoverdi for det aktuelle datasettet.
'Nedlastet' er dato for nedlasting av ny versjon. Verdien i dette feltet blir oppdatert av respektive nedlastings-/produksjonslinjer hos Geodata.

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.



Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

Berørte datasett

Navn	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Eiendom: Matrikkelen - Adresse	Kartverket	17.02.2025	17.02.2025
Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt	Kartverket	16.02.2025	17.02.2025
Energi: Konsesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		14.02.2025
Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442	Statens vegvesen	14.02.2025	10.02.2025
Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		14.02.2025
Geologi: Løsmasser	Norges geologiske undersøkelse		10.02.2025
Geologi: Marin grense	Norges geologiske undersøkelse		10.02.2025
Geologi: Mulighet for marin leire	Norges geologiske undersøkelse		10.02.2025
Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)	Norges geologiske undersøkelse		20.01.2025
Geologi: Radon aktsomhet	Norges geologiske undersøkelse		10.02.2025
Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		14.02.2025
Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper	Norsk institutt for bioøkonomi		
Landbruk: FKB-AR5	Geovekst	15.02.2025	16.02.2025
Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	26.11.2024	27.11.2024
Plan: Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		14.02.2025
Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		14.02.2025
Plan: Prioriterte vekstområder i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		14.02.2025
Plan: Temadata til Kommuneplanen 2023-2035, Indre- og Ytre soner, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		14.02.2025
Samfunnssikkerhet: Graveforbudssoner i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		14.02.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Befolkning: Tilgjengelighet		Kartverket	17.02.2025	10.02.2025
Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger		Statnett	04.04.2024	08.04.2024
Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd		Norges vassdrags- og energidirektorat	16.02.2025	10.02.2025
Forurensning: Forurenset grunn		Miljødirektoratet		27.01.2025
Forurensning: Forurenset grunn i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		14.02.2025
Forurensning: Spesialavfall i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		14.02.2025
Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett		Bane NOR SF	18.03.2024	25.03.2024
Forurensning: Støysoner for skytebaner i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		14.02.2025
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte		Miljødirektoratet		03.02.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra		Miljødirektoratet		03.02.2025
Friluftsliv: Turrutebasen		Kartverket	16.02.2025	10.02.2025
Geologi: Geologisk arv		Norges geologiske undersøkelse		10.02.2025
Geologi: Grunnvannsborehull		Norges geologiske undersøkelse		10.02.2025
Geologi: Grus og pukk		Norges geologiske undersøkelse		10.02.2025
Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller		Norges geologiske undersøkelse		10.02.2025
Kulturminner: Kulturminneplan for tidligere Sørum kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		14.02.2025
Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger		Riksantikvaren	13.02.2025	10.02.2025
Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer		Riksantikvaren	13.02.2025	10.02.2025
Kulturminner: Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner		Riksantikvaren	16.02.2025	10.02.2025
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger		Riksantikvaren	01.02.2025	10.02.2025
Kulturminner: Kulturminneregistrering og verdivurdering i tidligere Fet Kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		14.02.2025
Landbruk: Dyrkbar jord		Norsk institutt for bioøkonomi		03.12.2024
Landbruk: Jordkvalitet		Norsk institutt for bioøkonomi		28.11.2024
Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse		Miljødirektoratet		12.02.2025
Natur: Naturtyper - Elvedelta		Miljødirektoratet		10.02.2025
Natur: Naturtyper - utvalgte		Miljødirektoratet		12.02.2025
Natur: Naturtyper - verdsatte		Miljødirektoratet		12.02.2025
Natur: Naturtyper på land (NiN)		Miljødirektoratet		12.02.2025
Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)		Miljødirektoratet		12.02.2025
Natur: Naturvernområder		Miljødirektoratet		12.02.2025
Natur: Naturvernområder - Foreslåtte		Miljødirektoratet		12.02.2025
Natur: Ramsarområder		Miljødirektoratet		12.02.2025
Natur: Vannforekomster		Miljødirektoratet		10.02.2025
Natur: Verneplan for vassdrag		Norges vassdrags- og energidirektorat	01.02.2025	02.02.2025
Plan: Markagrensen		Klima- og miljødepartementet	02.02.2025	02.02.2025
Samferdsel: Trafikkmengde		Statens vegvesen	13.02.2025	13.02.2025
Samferdsel: Trafikkulykker		Statens vegvesen	14.02.2025	13.02.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	10.02.2025	13.01.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	13.02.2025	10.12.2024
Samfunnssikkerhet: Dreneringslinjer i Lillestrøm Kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		14.02.2025
Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	17.02.2025	10.02.2025
Samfunnssikkerhet: Flomsoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	16.02.2025	10.02.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Samfunnssikkerhet: Jord- og flomskred aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	07.12.2023	11.03.2024
Samfunnssikkerhet: Kvikkleire		Norges vassdrags- og energidirektorat	17.02.2025	10.02.2025
Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	16.02.2025	10.02.2025
Samfunnssikkerhet: Skredhendelser		Norges vassdrags- og energidirektorat	16.02.2025	10.02.2025
Samfunnssikkerhet: Steinsprang - aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	16.12.2023	11.03.2024

Ikke sjekkede datasett

Navn	Kilde	Årsak

Eiendom: Matrikkelen - Adresse

Kilde	Kartverket	Oppdatert	17.02.2025
Antall treff	9	Nedlastet	17.02.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	17.02.2025



Beskrivelse

Offisielle fysiske adresser registrert i Matrikkelen (Norges offisielle eiendomsregister). En offisiell adresse er den fullstendige adressen for en bygning, bygningsdel, bruksenhet, eiendom eller et annet objekt. En adresse er enten Vegadresse (Storgata 10) eller Matrikkeladresse (33/2-2). Det er et mål at alle matrikkeladresser skal erstattes av vegadresser.

Adressen inneholder informasjon om kretstilhørighet til post-, valg-, tettsted-, sokn- og grunnkrets. Datasettet har ikke med adressens knytning til eiendom (matrikkelnummer) ned på seksjonsnivå, kun til grunneiendom-/feste-nivå.

Distribusjonen er satt opp mot en løsning som gir noe forsinkelse fra det offisielle Matrikkelsystemet. Fra ca. 15 minutters forsinkelse på WFS og for nedlasting av fritt valgt område fra kart, en dag forsinkelse for kommunefiler og WMS og ukentlig for fylkes-/landsfiler (ny fil genereres kun hvis det har skjedd endringer i kommunen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelse bli større.

...

Punkter

ID	ADRESSE
92109848	Strømsveien 49
92109848	Støperiveien 6
92109848	Støperiveien 8
92109848	Strømsveien 51

Punkter

92109848	Strømsveien 47
6243959258	Støperiveien 10A
92109848	Støperiveien 10B
338261536	Støperiveien 10C
341308081	Støperiveien 10D

Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

Kilde	Kartverket	Oppdatert	16.02.2025
Antall treff	1	Nedlastet	17.02.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	17.02.2025



Beskrivelse

Datasettet Matrikkelen-Bygningspunkt inneholder et lite utdrag av bygningsinformasjonen som er registrert i Matrikkelen, Norges offisielle register over fast eiendom, herunder bygninger.\\nDatasettet inneholder representasjonspunkt, bygningstype, bygningsnummer, nåværende bygningsstatus. I tillegg inneholder det ulike id-er for gjenfinning og koblinger (lokal id eller universell uuid) for bygning, og det leveres id(er) for adresse og eiendom pr bygning (hentet fra bruksenhetobjekter i matrikkelsystemet) samt Sefrak-id. \\n\\nUtgåtte bygninger er ikke med, - heller ikke bygningsendringer som for eksempel påbygg eller tilbygg.\\nProduktet inneholder data som er fritt tilgjengelig for alle.\\n\\nDistribusjoner er satt opp mot en distribusjonsløsning som baserer seg på endringslogg-tjeneste fra Matrikkelsystemet. De ulike distribusjonene har ulik oppdateringsfrekvens, fra 15 minutters forsinkelse på WFS og nedlasting av fritt valgt område fra kart, daglig for kommunevise filer og ukentlig for fylkes- og lands-filer (ny fil kun hvis det er skjedd endringer i Matrikkelen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelsen bli større.

...

Punkter

TYPE	NR
Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	23305194

Energi: Konsesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	14.02.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	14.02.2025



Beskrivelse

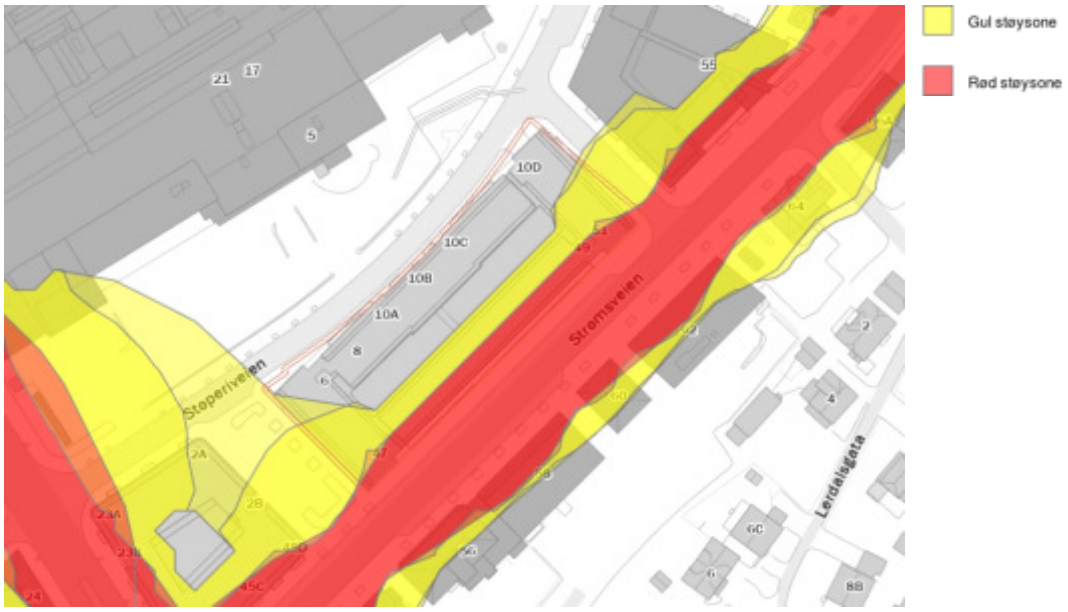
Datasettet viser hvilke områder som omfattes av konsesjon for fjernvarme i Lillestrøm kommune.
Foreligger for nedlasting som Shape, Esri filgeodatabase og SOSI i UTM sone 32.

...

INFORMASJON	DATAFANGSTDATO
Multiconsult	10/01/2021

Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442

Kilde	Statens vegvesen	Oppdatert	14.02.2025
Antall treff	10	Nedlastet	10.02.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	10.02.2025



Beskrivelse

Denne tjenesten inneholder Støyvarselkart etter T-1442. Støyvarselkartene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442). Støyvarselkartene viser beregnet rød (Lden>65dB) og gul (Lden>55dB) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum (ÅDT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. Kartleggingene er gjennomført med Statens vegvesens beregningsverktøy NorStøy. Beregningsmetode er Nord2000Road. Data om vegene og trafikken hentes fra Nasjonal vegdatabank (NVDB). De viktigste parameterne er ÅDT, tungtrafikkandel og hastighet. Kartdata hentes fra felles kartdatabasen (FKB). Informasjon om bygninger hentes fra matrikkelen.

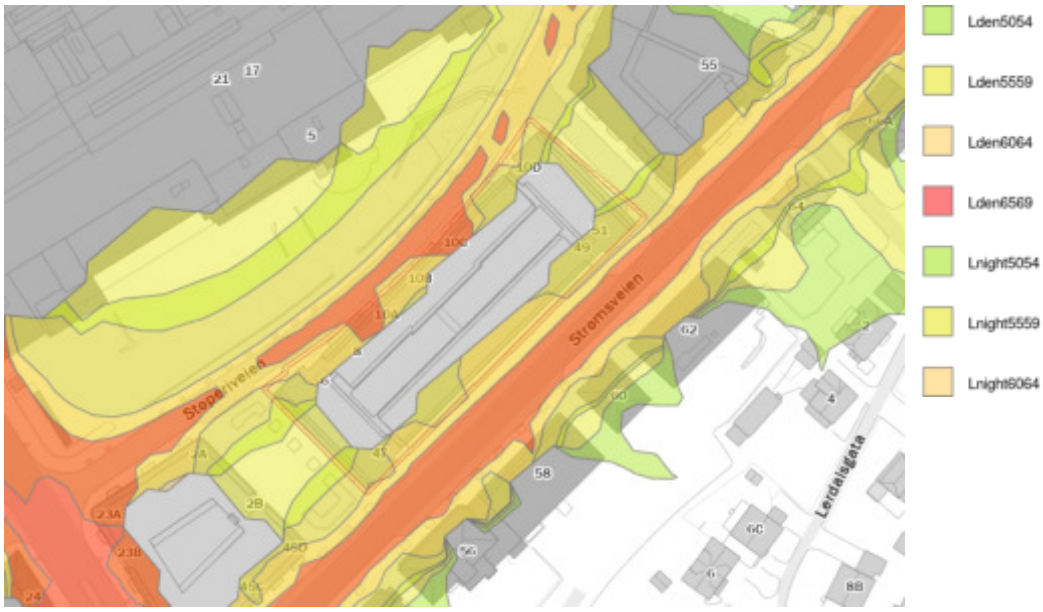
...

Flater

KILDE	KATEGORI	Antall
Road	Yellow zone	6
Road	Red zone	4

Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	60	Nedlastet	14.02.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	14.02.2025



Beskrivelse

Del av strategisk støykartlegging for Oslo byområde i henhold til forurensningsforskriften kap. 5.
Kartleggingen skal vise utendørs støysituasjonen i 2021, og gjennomføres iht. EU-direktivene 2002/49/EF annex II, (EU) 2015/996 og EU) 2021/1226.

Kartleggingen er gjennomført med den nye felleseuropeiske beregningsmetoden CNOSSOS. Antall personer som er støyutsatte ved egen bolig beregnes ved å knytte antall personer i bygningen til beregningspunktene rundt bygningen. Måten dette er gjort på er endret i den nye beregningsmetoden. Resultatene fra denne kartleggingen kan derfor ikke sammenlignes direkte med tidligere kartlegginger. Det må påregnes usikkerhet knyttet til beregningene, blant annet pga. omfattende datamengder og et stort kartleggingsområde.

Kartleggingen er utført av Oslo kommune, Bymiljøetaten, Natur og forurensning

...

CATEGORY	MEASURETIME_BEGINPOSITION	MEASURETIME_ENDPOSITION	SOURCE	Antall
Lden5559	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	12
Lden6064	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	18
Lnight5054	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	20
Lnight5559	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	8

Lden6569	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2

Geologi: Løsmasser

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	10.02.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	10.02.2025



Beskrivelse

Løsmassedataene viser utbredelsen av løsmassetyper som dekker fjelloverflaten. Det meste av løsmassene ble dannet under og etter siste istid. Dataene viser kun hvilken jordart som dominerer i de øverste meterne av terrengoverflaten. Tykke og tynne lag av andre jordarter kan opptre lengre ned i jordprofilet. Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:250.000, 1:50.000 og 1:20.000). Datasettet er landsdekkende og representerer de beste løsmasseregistreringene i databasen. Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standarden. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenkaper og grunnvannspotensial. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

...

Flater

NAVN	INFILTRASJONSEVNE	GRUNNV.POT.
Fyllmasse (antropogent materiale)	Ikke klassifisert	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Geologi: Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	10.02.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	10.02.2025



Beskrivelse

Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Informasjon om marin grense er sentral i arbeidet med å avgrense områder med marine leirer i Norge. Marin grense angir høyeste nivået for marint avsatte sedimenter på land. Problemstillinger som involverer slike avsetninger kan utelukkes over marin grense, hvilket er viktig informasjon i bl.a. offentlig planarbeid. For eksempel kan kvikkleire og skred i hav- og fjordavsetninger som marin leire kun forekomme under marin grense. Videre kan grunnvannskvaliteten under marin grense være påvirket av relikt saltvann, og leire kan begrense utbredelsen av akviferer. Informasjon vedrørende tidligere havnivå er også av betydning for forståelsen av landskapsutvikling generelt.

Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m terrengmodell. Terrengmodellen som er benyttet i analysen har oppløsning (rutenettstørrelse) på 10x10 meter, og er hentet fra hoydedata.no. Terrengmodellen er generert ut fra de detaljerte laserdata som var tilgjengelig høsten 2020, supplert med høydedata fra 2013-utgaven av DTM10 for områder uten dekning. Datasettet er landsdekkende.

...

Flater

BELIGGENHET
Areal under marin grense

Geologi: Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	10.02.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	10.02.2025



Beskrivelse

Datasettet 'Mulighet for marin leire' (MML) er basert på løsmassekart og datasett for marin grense (MG), og viser hvor det potensielt kan finnes marin leire - enten oppe i dagen eller under andre løsmassetyper.

MML leveres kun for områder der løsmasser er kartlagt i målestokk 1:50 000 eller mer detaljert. Det er ikke dekning for MML der løsmasser er kartlagt i grovere målestokk, men marine avsetninger kan likevel forekomme for arealer under marin grense og disse arealene er angitt med rosa farge. MML for nye kvartærgeologiske detaljkart i skala 1:10.000 er ennå ikke inkludert i tjenesten eller nedlasting.

I datasettet MML er de kartlagte løsmassetypene under MG klassifisert etter muligheten for å finne marin leire. MML inndeles i svært stor, stor, middels, svært stor men usammenhengende/tynt, liten, stort sett fraværende eller ikke angitt. De ulike klasser er vist i ulike blåtoner/hvit. Blå skravur gis løsmassetyper der lokale/tynne forekomster av marin leire kan forventes. Områdene over MG vises med tynn svart skravur, og disse kan det generelt ses bort fra mht forekomst av marin leire.

MML-klassifikasjon gjelder ikke for vanndekte områder under MG. Men marin leire er også vanlig under dagens havnivå både i form av gamle avsetninger og nye, løst lagrede sedimenter som begge kan være en utfordring med hensyn til stabilitet. Selv om løsmasser ikke er kartlagt under vann så er løsmassepolygoner av tekniske årsaker trukket over strandlinjen og ut i sjøen. Dette gjenspeiles i MML-polygonene, og det oppfordres derfor til å legge vannpolygoner over MML. Arealer for mulig marin leire bør alltid sees sammen med arealer for marin grense. Les mer om MG og MML inklusive bruk og usikkerheter på ngu.no under fagområder/kvartærgeologi/marin grense.
Les mer om MML samt kartapplikasjon inklusive bruk og usikkerheter ved å trykke på lenken 'Vis produktside' øverst.

...

Flater

Flater

LØSMASSETYPE	MARINLEIREMULIGHET	TILLEGGSINFO
Fyllmasse (antropogent materiale)	Områder der det ofte kan finnes marin leire	-

Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	20.01.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	10.02.2025



Beskrivelse

NGU har utviklet Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG) med tilhørende karttjenester og muligheter for å laste opp data, i første omgang for geotekniske undersøkelser. Prosjektet for utvikling av NADAG er et samarbeid mellom NGU og etatene Statens vegvesen, Bane NOR, og Norges vassdrags- og energidirektorat, og konsulentene Norkart, Trimble, CGI og Geodata. Punktene i kartet representerer geotekniske borehull (GB), hvor metadata vises (f.eks. boretype, oppdragsfirma, oppdragsgiver, stedfestelse (posisjon), boret dybde (evt. dyp til fjell), rapportnr.). For noen punkter vil mer informasjon være tilgjengelig (f.eks. lenke til rapport og evt. til rådata, boreprofil og måleresultater). NADAG-modellen er basert på en datastruktur beskrevet i SOSI-standardene for Geovitenskapelige undersøkelser og Geotekniske undersøkelser. NADAG er innlemmet på listen over datasett til DOK.

Visningstjenesten til NADAG har to innsynsløsninger. Mobil versjon ligner de andre kartinnsynene til NGU. I menyen på høyre side kan man klikke på «Gå til NADAG fullversjon» (man beholder da kartutsnittet). NADAG er landsdekkende, og vil gradvis fylles med mer data etter som dataeiere leverer sine data. Man kan levere data til NADAG på to måter: gjennom verktøyet GeoSuite toolbox (fullstendige datasett, foretrukket måte), eller gjennom NADAG WebReg (i hovedsak metadata og pdf-rapporter). Det vil komme en tredje innmeldingsløsning for komplette data på åpent format (API). Alle data som ligger i NADAG er fritt tilgjengelig for alle, og lastes ned vederlagsfritt. Det vil være varierende mengde informasjon tilhørende hvert datapunkt, noe som vil avhenge blant annet av formatet data er overlevert på, og dataeiers vilje til å offentliggjøre data utover kun å vise metadata. Tilgjengelige rapporter (pdf) kan lastes ned fra NADAGs infoark. Data lastes ned på formatene GML, Filgeodatabase og GeoSuite. I tillegg kan man benytte NADAGs WMS, samt at det arbeides med lese-API (OGC API Features). Nedlastingen via Geonorge gjelder enkle datasett, dvs. primært metadata og URL-lenker til rapporter. Komplette data må lastes ned gjennom NADAGs kartinnsyn.

NADAG og bidragsytere er ikke ansvarlige for den enkeltes bruk av datasettene. Datasettene og rapportene ble laget for bestemte formål/prosjekt. Den som benytter data for nye formål/prosjekt må gjøre egne og selvstendige vurderinger av dataenes kvalitet, egnethet og gyldighet. Ved bruk av data skal det refereres til rapport/dataeier. Datasettet er gjort tilgjengelig under Norsk lisens for offentlige data (NLOD). Ved å starte NADAG nettjeneste godtar du disse vilkårene for bruk.

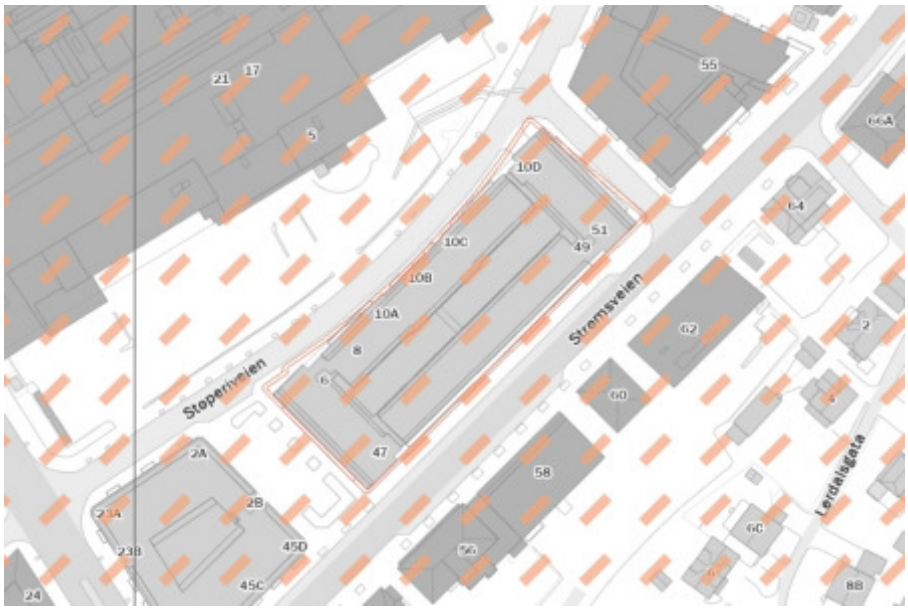
...

Flater

PROSJEKTNR	PROSJEKTNAVN	EKSTERNID
2010279	Norge, Kvikkleiresoner	2e090bd8-77b9-479f-b22e-7b964841c300

Geologi: Radon aktsomhet

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	10.02.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	10.02.2025



Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon, totalt 34563 geo-refererte målepunkt. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

...

Flater

NAVN
Moderat til lav aktsomhet

Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	14.02.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	14.02.2025



Beskrivelse

Kartet viser data fra Kulturminnevernplan for Skedsmo kommune fra 2011, ikke endelig vedtatt plan men skal brukes ifbm saksbehandling i kommunen
Opphav: Skedsmo kommune. Ingen begrensninger på bruk

...

NAVN	INFORMASJON
3 STRØMMEN	Høringsutkast 2011

Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	



Beskrivelse

Arealtype er et kartlag eller egenskap med egne presentasjonsregler i det landsdekkende datasettet AR50 som viser hovedtyper av arealessurser i målestokk 1:50 000 tilpasset bruk i målestokker fra 1:20 000 til 1:100 000. Arealtype er en inndeling i åtte arealressursklasser. Egenskap/kolonne i datasettet som skal brukes til å fremstille kartlaget heter ARTYPE i SOSI-format og arealtype i gml og gdb-format. Lovlige egenskapverdier i henhold til kodelisten er: 10 - Bebygd og samferdsel; 20 - Jordbruksareal; 30 - Skog; 50 - Snaumark; 60 - Myr; 70 - Snølsbre; 81 - Ferskvann; 82 - Hav; 99 - Ikke kartlagt. AR50 fremstilt ved en generalisering av FKB-AR5 under tregrensa og tolking av satellittbilder over tregrensa. Figurer som er mindre enn 15 dekar vises ikke på kartet, men blir slått sammen med tilgrensende områder. Datasettet er således ikke egnet for romlig analyser. Datasettet har vært oppdatert en gang hvert tredje år med siste års versjon av FKB-AR5 (Arealressurskart i målestokk 1:5000 i databasen pr. 31.12). Første versjon av datasettet AR50 (årsversjon 2010) ble produsert av AR5 og N50 per 31.12.2010, samt AR-FJELL med satellittbilder (IMAGE2000) fra perioden 1994 og 2006. Det er siden laget årsversjon 2013 (AR5 og N50 per 31.12.2013) og årsversjon 2016 (AR5 og N50 per 31.12.2016). AR-FJELL er ikke oppdatert etter 2010. Andre versjon av datasettet AR50 (årsversjon 2020) ble produsert av AR5 og N50 per 31.12.2021, samt AR-FJELL2 med sentinell-2 bilder. Produksjonsløypa er skrevet om med ny kode. Kodeverket er justert til endringer i inngangsdatasettene. De generaliserte figurene vil derfor avvike noe fra tidligere versjoner. I tillegg er det topologisk retting inkludert glatting av figurene. Data lastes ned som fylkesvise eller kommunevise filer. Det er ikke nødvendig laste ned datasettet mer enn en gang for å fremstille alle kartlagene i datasettet.

...

Flater

AREALTYPE	JORDBRUK	SKOGBONITET	TRESLAG	VEGETASJONSDEKKE
10	98	98	98	98

Flater

Landbruk: FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Oppdatert	15.02.2025
Antall treff	2	Nedlastet	16.02.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	17.02.2025



Beskrivelse

FKB-AR5, som står for "Felles Kartdatabase - Arealressurs 5", representerer en omfattende kartlegging og beskrivelse av Norges arealressurser på et svært detaljert nivå. Dette datasettet er designet for å gi en grundig og presis oversikt over landets arealbruk, naturressurser, og topografiske forhold, og er et kritisk verktøy for planleggere, forskere, og beslutningstakere som arbeider med landforvaltning, miljøovervåking, og utviklingsplanlegging.

AR5-datasettet er flatedekkende, noe som betyr at det gir en sammenhengende oversikt over hele Norges landareal, inkludert både urbane og rurale områder. Det skiller seg ut ved sin høye oppløsning og detaljnivå, som muliggjør analyse og kartframstillinger av høy kvalitet. Denne detaljerte innsikten er spesielt verdifull for å forstå og håndtere komplekse arealbruksutfordringer, som balansen mellom bevaring og utvikling, landbruk, skogbruk, og byutvikling.

En av de viktigste funksjonene til AR5 er dens rolle i ajourhold og oppdatering av Norges arealressursinformasjon. Ved å tilby en detaljert og nøyaktig base, gjør AR5 det mulig for ulike aktører å hollegge, oppdatere, og dele relevant informasjon om arealbruksendringer, miljøtilstand, og ressursforvaltning. Dette sikrer at beslutningstaking kan baseres på oppdatert og nøyaktig informasjon, noe som er avgjørende for effektiv forvaltning og bærekraftig utvikling.

Videre er AR5 designet for å være fleksibelt og tilgjengelig for en bred brukergruppe, inkludert offentlige etater, private selskaper, forskningsinstitusjoner, og den generelle offentligheten. Dette gjør datasettet til et verdifullt verktøy for en rekke analyseformål, fra miljøovervåking og risikostyring til urban planlegging og landskapsanalyser.

Samlet sett representerer FKB-AR5 et fundamentalt verktøy for å forstå, forvalte, og utvikle Norges arealressurser på en bærekraftig måte. Dets detaljerte innsikt og omfattende dekning gjør det mulig for brukere å utføre avanserte analyser og skape informative kartframstillinger som understøtter informerte beslutninger og effektiv ressursforvaltning.

...

Flater

AREALTYPE	TRESLAG	SKOGBONITET	GRUNNFORHOLD
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Oppdatert	26.11.2024
Antall treff	1	Nedlastet	27.11.2024
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	15.02.2025



Beskrivelse

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensing og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

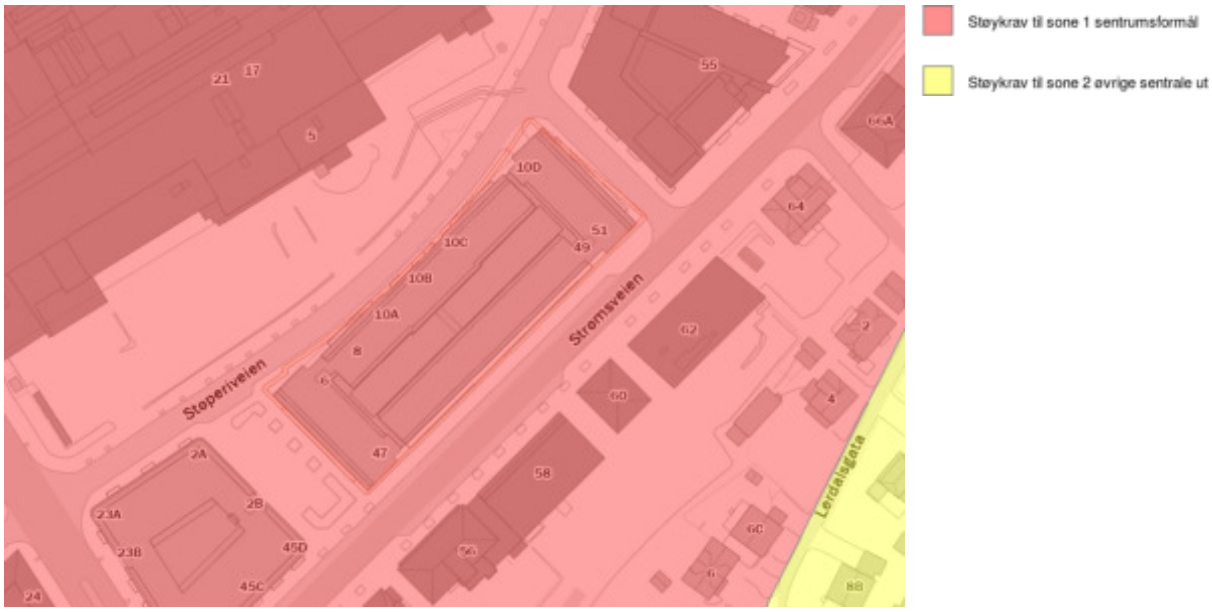
...

Flater

GRUNNTYPENAVN
Innlandsslettelandskap under skoggrensen med tett bebyggelse

Plan: Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035, Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	14.02.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	14.02.2025



Beskrivelse

Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035

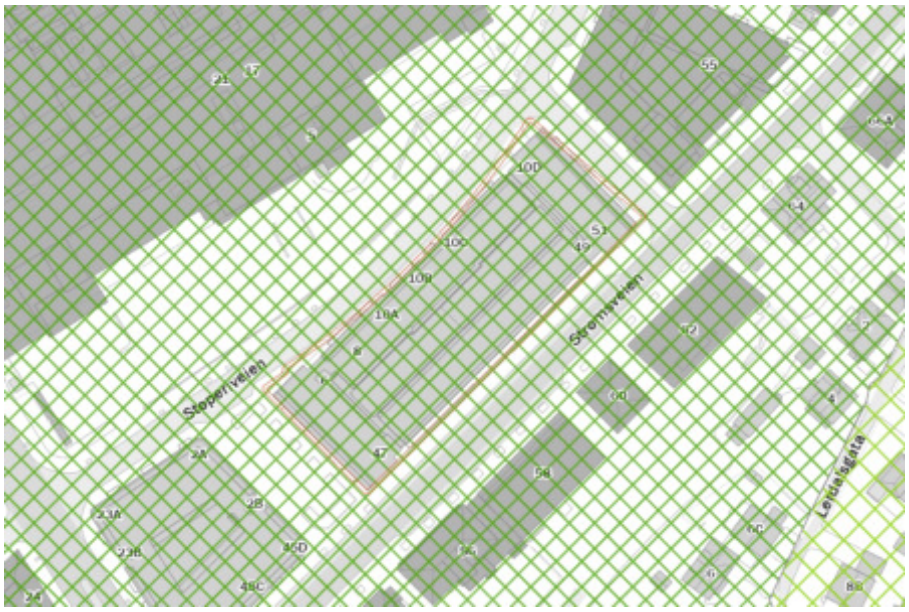
§ 1-14.1.2 Støykrav til sone 1 sentrumsformål
Det tillates støyfølsomt bruksformål i rød støysone, dersom følgende krav innfris:
• Utenfor 50 % av støyfølsomme rom (soverom og stue/oppholdsrom) skal det være stille side på fasade. Av disse skal minst ett rom være soverom.
• Det skal være gjennomgående leiligheter dersom stille side ikke kan oppnås ved plangrep.
§ 1-14.1.3 Støykrav til sone 2 øvrige sentrale utbyggingsområder
• Det tillates ikke støyfølsomt bruksformål i rød støysone.
• Utenfor 50 % av støyfølsomme rom (soverom og stue/oppholdsrom) skal det være stille side på fasade. Av disse skal minst ett rom være soverom.
• Kommunen kan kreve gjennomgående leiligheter dersom stille side ikke kan oppnås ved plangrep.
§ 1-14.1.4 Støykrav i sone 3 øvrige deler av kommunen
• Det tillates ikke støyfølsomt bruksformål i rød støysone.
• Dersom planområdet ligger i gul støysone, skal det være stille side på minst en av fasadene utenfor alle rom til støyfølsomt bruksformål

...

BESKRIVELSE
Støykrav til sone 1 sentrumsformål

Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	14.02.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	14.02.2025



Beskrivelse

Parkeringskrav/oppstillingsplasser for bil og sykkel (jf. pbl. § 11-9 nr. 5). Vedtatt av Lillestrøm kommunestyre den 14.06.2023 i sak 76/23 og revidert 24.01.2024 i sak 2/24. Bestemmelsene gjelder ved oppføring, ombygging og bruksendring av bygninger og ved fradeling av grunneiendom, med mindre annet fastsettes i reguleringsplan. Parkering skal vises på situasjonsplan

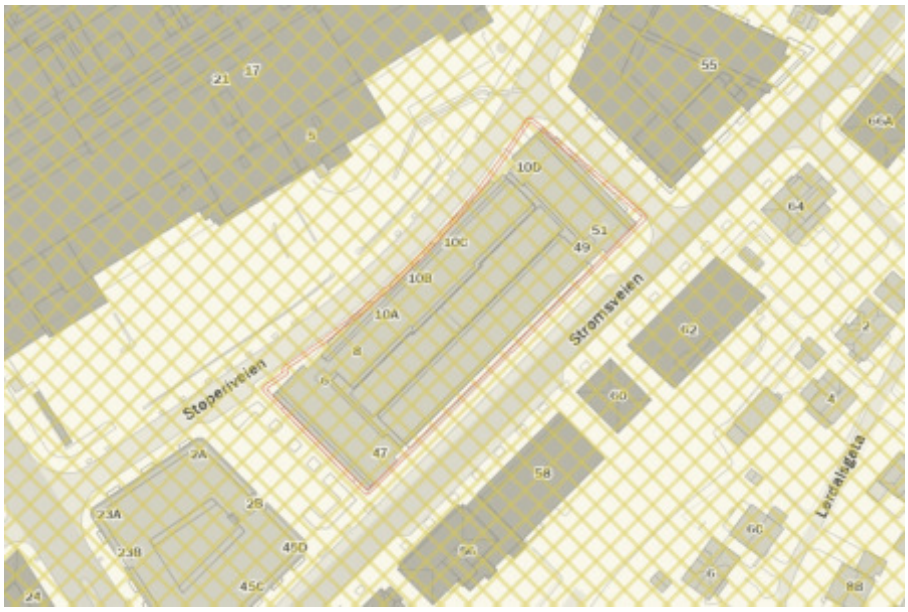
https://www.lillestrom.kommune.no/globalassets/pdf/kultur-miljo-og-samfunn/kommuneplan/3.1-bestemmelser-med-retningslinjer-revidert-24.01.2024.pdf

...

ANNEN_NÆRING	F_SMÅHUS	K_SMÅHUS	NÆRINGSBEBYGGELSE	RELIGIØS_FORSAMLING	SONE	ANNEN_TJENESTEYTING	BARNEHAGE
-	Bil-maks 1,0	Bil-maks 1,0 Sykkel-min. 2,0	Bil-maks 0,0 Sykkel-min 0,25	-	B	-	Bil-maks 1,0 Sykkel-min. 2,0

Plan: Prioriterte vekstområder i Lillestrøm kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	14.02.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	14.02.2025



Beskrivelse

Områder som skal ha 90 % av fremtidig vekst i antall arbeidsplasser og boliger. Vedtatt av Lillestrøm kommunestyre 08.09.2021 i sak 130/21.

Nedlastbart som filgeodatabase, SOSI og Shape.

...

DATOVEDTATT
09/08/2021

Plan: Temadata til Kommuneplanen 2023-2035, Indre- og Ytre soner, Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	14.02.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	14.02.2025



Beskrivelse

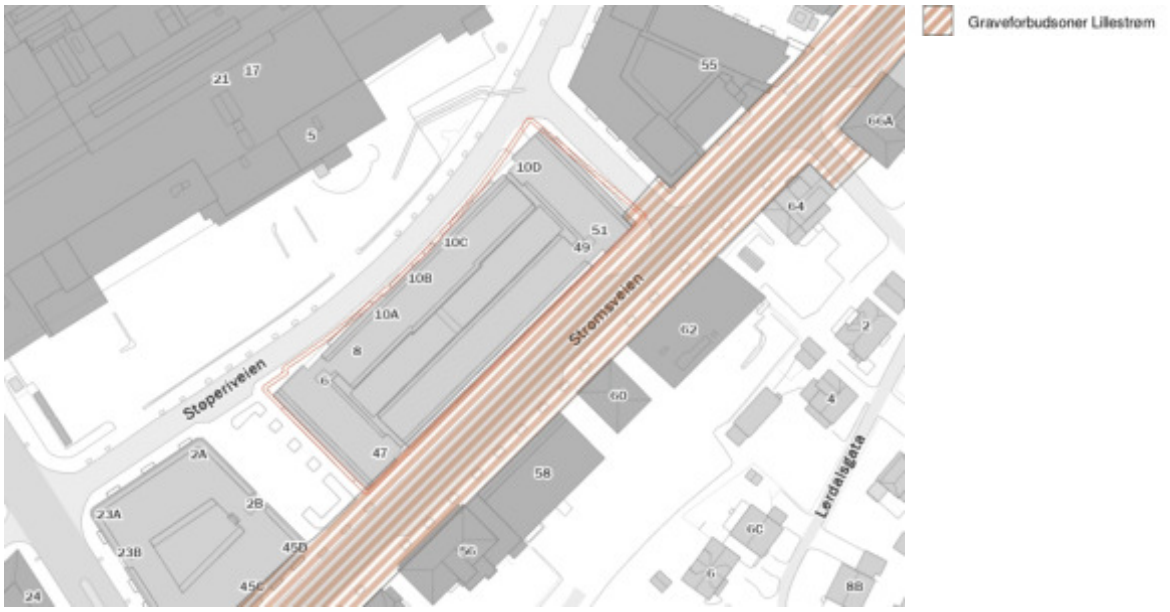
Temadata til kommuneplanen for Lillestrøm 2023-2035. Soner for utnyttingsgrad.

...

KATEGORI
indre

Samfunnssikkerhet: Graveforbudssoner i Lillestrøm kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	14.02.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	14.02.2025



Beskrivelse

Datasettet beskriver graveforbudssoner i Lillestrøm kommune. Det er etablert slike sikringssoner rundt alle kommunens flomvoller samt i områder av Lillestrøm der det finnes gatevarme.

Datasettet vedlikeholdes i henhold til oppdateringer fra Miljøteknikk, Lillestrøm kommune. Forbudssonene er ikke hjemlet i gjeldene kommuneplan. Datasettet kan nedlastes som SOSI, Shape og Esri filgeodatabase i UTM sone 32.

...

HENSYNSONENAVN	INFORMASJON	DATAFANGSTDATO
Strømsveie	Gatevarme	-

PLAN RESTAURANT

SKALA 1:100



E2

SYMBOLLISTE:

- SNITT EKSISTERENDE BYGNINGSDEL
- SNITT NY BYGNINGSDEL

Rev.	Revision note	Date	Sign.	for
08	Rev. avkjøl/ps og B.K.	03.12.19	SP	KN
07	La til tegn vv/ for dørretning + rev. av garderobe	05.11.19	SP	KN
06	DØRNABOM TILTAK	29.05.19	SP	AS
05	Fy/sig. av ute/oppvarmingsp og utelukter av brannt	03.05.19	SP	KN
04	Rev. av plassering og tempe etter info fra Arb. Bl	15.02.19	SP	KN
03	Fy/sig. av ute/oppvarmingsp etter avtale med Eidi R	17.01.19	SP	SP
02	Rygger om h. inng. og bygger en rampe ute	23.11.18	SP	TS
01	REV. ETTER INNLEVERT	09.11.18	SP	TS

BRUKSENDRING AV SEKSJONS NR.128+133+134 OM TIL RESTAURANT

PROSJEKTERT AV:
PINAR ARCHITECTURE AS
BJERKVEIEN 2, 1337 SANDVIKA
ORG.NR. 917 803 959
TLF.: +47 99004696
E-MAIL: SAIM@PINARARCHITECTURE.no
ANSVARSRETT: SAIM PINAR

STRØMSVEIEN 47
2010 STRØMMEN
GNR/BNR: 77/1340
S.NR.128+133+134

KAKTUS EIENDOM AS
LILLEAKERVEIEN 23
0283 OSLO
ORG. 998 872 391

PLAN

17.08.2018 | ST147_E

1:100 A3 | Saim Pinar

E2 | 08

Lillestrøm kommune

Kommunedelplan

77/1340/0/124

Tegnforklaring:

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 17.02.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Lillestrøm kommune

Kommuneplan

77/1340/0/124

Tegnforklaring:

KpArealformalOmrade
- Boligbebyggelse, nåv.
- Sentrumsformål, nåv.
- Veg, nåv.

KpHensynssoneOmrade
- Kp Faresone

- Kp Gjennomføringssone

KpJuridiskLinje
- Byggegrense

KpSamferdselLinje
- 1122 - Hovedvei N
- 1125 - Adkomstvei N
- 1130 - Gang- sykkelvei F
- 1156 - Kollektivtrase F
- Arealformålsgrense
- Kommuneplanområde

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 17.02.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.

6647250
6647200
6647150
6647100

612100
612150
612200
612250

0 25 50 meter

© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

SKEDSMO KOMMUNE
Teknisk sektor
Byggesaksavdelingen

POSTADRESSE
Postboks 313 2001 Lillestrøm

BESØKSADRESSE
Jonas Lies gate 18 Lillestrøm

SENTRALBORD
66 93 80 00

TELEFAX
66 93 85 90

Strømmen Centrum AS c/o Peab bolig AS
Postboks 2909 Solli
0230 OSLO

DERES REF:	VÅR REF:	SAKSBEHANDLER:	DATO:
	2010/724	Lars Skansbo, 66938443	31.05.2010

Saksnr.:2010/724
Vedtaksnr.(DS):10/430

Midlertidig brukstillatelse boligdel - gnr 77 bnr 1340 - Strømsveien 49, Støperiveien

VEDTAK

Midlertidig brukstillatelse
Etter plan- og bygningsloven § 99
Tiltaksart, bygningstype og tiltaksadresse
Nybygg, boligblokk med næringsdel, Strømsveien 49, Støperiveien
Gjelder **124 leiligheter** med tilhørende boder, parkering, tekniske rom og uteområder.

Gnr: 77	Bnr: 1340	Festenr:	Seksjonsnr:

BRA:11878 m^2

Vedtaksnr.	Vedtaksdato	Vedtak
DS 07/155	16.04.07	Rammetillatelse
PS 07/27	02.05.07	Estetikk og utomhusplan
DS 08/235	04.04.08	Igangsettingstillatelse
DS 09/192	24.03.09	Igangsettingstillatelse
DS 09/132	23.03.09	Igangsettingstillatelse
DS 09/208	30.03.09	Igangsettingstillatelse
DS 09/276	28.04.09	Igangsettingstillatelse
DS 09/442	10.06.09	Igangsettingstillatelse
DS 09/568	08.07.09	Igangsettingstillatelse

Merknader:

- Tidligere saksnr. 06/4356
- Midlertidig brukstillatelse gis på grunnlag av kontrollerklæring og i henhold til anmodning datert 21.05.10, fra Peab AS.
- Driftstillatelser for heis behandles separat.
- Noen kompletteringer og arbeider gjenstår. Frist for ferdigstillelse 01.09.2010

Opplysning om klageadgang:
Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Oslo og Akershus innen tre uker fra mottakelsen av dette vedtak, jf. forvaltningslovens Kap. 6 og plan- og bygningslovens § 1-9. Klagen sendes Skedsmo kommune, teknisk sektor, byggesaksavdelingen, Pb. 313, 2001 Lillestrøm. Klagen vil bli behandlet av Skedsmo kommune. Dersom vedtaket opprettholdes sendes saken til Fylkesmannen i Oslo og Akershus for avgjørelse. I henhold til forvaltningslovens § 18 jf. § 19 har de som er part adgang til sakens dokumenter. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Gebyr:
Det må betales gebyr i henhold til gebyrregulativ fastsatt av Skedsmo kommunestyre. Alle gebyr tilknyttet byggesaken, herunder ansvarsrett, faktureres tiltakshaver og faktura med betalingsfrist 30 dager sendes samtidig med vedtaket. Dette iht. SAK § 36. Gebyrsatsene kan finnes ved å gå på våre hjemmesider: www.skedsmo.kommune.no.

Med hilsen

Lars Skansbo
overarkitekt

Godkjent og ekspedert uten underskrift

Vedlegg: Faktura

Kopi til:
Peab AS pb 2909 Solli 0230 OSLO

MIDLERTIDIG INNFLYTNINGSTILLATELSE

meddeles herved for

...Kontor/forretningsbygg..... adr. ..Strømsveien 49-53.....

gnr. ...77..... bnr. ....42..... i Skedsmo.

Eier ..A/S Strømmen Stål..... adr. ...2010 Strømmen.....

Anmerkninger: Det står endel vann på taket, da det ikke er fall mot slukene. Det må sørges for at vannet ikke kan skade bygget eller deler av bygget.
Forøvrig ingen anmerkninger.

Gjenstående arbeider må utføres og ferdigbesiktigelse avholdes innen .....år fra dato.

Skedsmo komm. bygningskontroll, den 21. sept. 1976

SKEDSMO KOMMUNE
Bygningssjefen

.....

Bygningssjef
R. Michelet

.....

Bygningskontrollør
B. Iversen

Gjenpart til :
Ing. F. Selmer A/S, Postboks 256, Sentrum, Oslo 1

MIDLERTIDIG INNFLYTNINGSTILLATELSE

meddeles herved for

3. etasje. Kontorer og kantine adr.: ...Strømsveien 49 a, 53.....

gnr. .....77..... bnr. .....1340..... i Skedsmo

Eier: A/S. Strømmen Staal... adr.: .....2010 Strømmen.....

Anmerkninger: Ingen.

Gjenstående arbeider må utføres og ferdigbesiktigelse avholdes innen ..... år fra dato.

Skedsmo komm. bygningskontroll, den ...18. okt. 1976.

SKEDSMO KOMMUNE
Bygningssjefen

.....
Bygningssjef
R. Michelet

.....
Bygningskontrollør
B. Iversen

MIDLERTIDIG INNFLYTNINGSTILLATELSE

meddeles herved for

..Innredning av kontorer..... adr.: ....Strømsveien 49 - 53.....
i 2. etasje

gnr.: .....77..... bnr.: .....42..... i Skedsmo.

Eier: ....A/S Strømmen Staal..... adr.: ....Strømmen.....

Anmerkninger: The-kjøkken i 2. etasje bør på tilknytning til vantilasjonsanlegg.

Gjenstående arbeider må utføres og ferdigbesiktigelse avholdes innen..... år fra dato.

Skedsmo komm. bygningskontroll, den ..5. mai 1977.....

A. L.

.....
for Bygningssjefen
A. Lund

.....
Bygningskontrollør
B. Iversen

SKEDSMO KOMMUNE
- møtestedet på Romerike
Teknisk sektor
Byggesaksavdelingen

Strømmen Centrum AS c/o Peab bolig AS,
Postboks 2909 Solli,
0230 Oslo

Deres ref:	Vår ref:	Saksbehandler:	Arkivkode:	Dato:
	2010/724-0	Lars Skansbo, 66938443	77/1340	04.03.2010

Saksnr.: 2010/724
Vedtaksnr. (DS): 10/196

VEDTAK

Midlertidig brukstillatelse

Etter plan- og bygningsloven § 99
Tiltaksart, bygningstype og tiltaksadresse
Nybygg - næringslokaler for Rema, parkering plan U1– **Strømsveien 49 – Støperiveien 10 D**

Gnr: 77	Bnr: 1340	Festenr:	Seksjonsnr:

BRA: 11878 m^2

Vedtaksnr.	Vedtaksdato	Vedtak
DS 07/155	16.04.07	Rammetillatelse
DS 08/235	04.04.08	Igangsettingstillatelse
DS 09/192	24.03.09	Igangsettingstillatelse
DS 09/132	23.03.09	Igangsettingstillatelse
DS 09/208	30.03.09	Igangsettingstillatelse
DS 09/442	10.06.09	Igangsettingstillatelse
DS 09/993	27.11.09	Igangsettingstillatelse innredning del av plan 1

Merknader:

- Tidligere saksnr. 06/4356
- Midlertidig brukstillatelse gis på grunnlag av kontrollerklæring og i henhold til anmodning datert 25.02.10, fra Peab AS.
- Port til varelevering ikke ferdig.
- Innregulering av luftmengder ikke ferdig.
- Brannalarm skal tilknyttes brannvesenet når lokaler tas i bruk.
- Byggegjerder mot anleggsområdet som sikrer bruk av næringslokalet skal være på plass før lokaler tas i bruk.
- Før ferdigattest kan gis skal innmålt VA-anlegg innsendes, jf. vilkår i gitte tillatelser.

Opplysning om klageadgang:
Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Oslo og Akershus innen tre uker fra mottakelsen av dette vedtak, jf. forvaltningslovens Kap. 6 og plan- og bygningslovens § 1-9. Klagen sendes Skedsmo kommune, teknisk sektor, byggesaksavdelingen, Pb. 313, 2001 Lillestrøm. Klagen vil bli behandlet av Skedsmo kommune. Dersom vedtaket opprettholdes sendes saken til Fylkesmannen i Oslo og Akershus for avgjørelse. I henhold til forvaltningslovens § 18 jf. § 19 har de som er part adgang til sakens dokumenter. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.
Gebyr:
Det må betales gebyr i henhold til gebyrregulativ fastsatt av Skedsmo kommunestyre. Alle gebyr tilknyttet byggesaken, herunder ansvarsrett, faktureres tiltakshaver og faktura med betalingsfrist 30 dager sendes samtidig med vedtaket. Dette iht. SAK § 36. Gebyrsatsene kan finnes ved å gå på våre hjemmesider: www.skedsmo.kommune.no.

Med hilsen

Lars Skansbo
overarkitekt

Godkjent og ekspedert uten underskrift.

Kopi til

NRBR Brannforebyggende avdeling. Sykehusveien 10, 1472 Fjellhamar

Ansvarlig søker: Peab AS v/ Geir Hansen, Pb 2909 Solli, 0230 Oslo.

Lillestrøm kommune

Reguleringsplanforslag over bakken 77/1340/0/124

Tegnforklaring:

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 17.02.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Lillestrøm kommune

POSTADRESSE
Postboks 313, 2001 Lillestrøm

TELEFONNUMMER (TID)
66 93 80 00 (08-15:30)

BESØKSADRESSE
1. etg. Jonas Lies gt. 18, Lillestrøm

HJEMMESIDE
www.lillestrom.kommune.no

Reguleringsplaner under arbeid

Produsert: 17.02.2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt								Kilde: Lillestrøm kommune
Kommunenr	3205	Gårdsnr.	77	Bruksnr.	1340	Festenr.	0	Seksjonsnr. 124
Hovedadresse	Strømsveien 49							

Det er for tiden ingen reguleringssaker under behandling som berører denne eiendommen.

- Hvilke planer som er under behandling vil endre seg over tid.

- Varsler om oppstart av planarbeid finner du her:

https://www.lillestrom.kommune.no/samfunnsutvikling/kunngjoringer-av-planer-og-horinger/varsel-om-oppstart-av-planarbeid

- Hvilke planer som er til offentlig ettersyn finner du her:

https://www.lillestrom.kommune.no/samfunnsutvikling/kunngjoringer-av-planer-og-horinger/offentlig-ettersyn-av-arealplaner/

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Strømsveien 49
Gnr. 77 Bnr. 1340 Snr. 124 i Lillestrøm kommune

Oppdragsnummer:
302-25-0039

Meglerforetak: Frontline Grünerløkka AS
Saksbehandler: Daniel Tran
Telefon / Mobil: 22 19 92 00 / 47 62 87 87
E-post: daniel.tran@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater